

El importe de los costes asociados al desarrollo del sector se reflejan en el futuro Plan parcial en los términos siguientes:

Obras correspondientes a los criterios: 3.354.972,59 euros.

Obras de urbanización: 5.585.137,20 euros.

Gasto serv. públicos (basuras): 62.600,00 euros

Total: 9.002.709,79 euros.

En cuarto lugar, en relación a la justificación de la delimitación propuesta, el Ayuntamiento de Sobradiel justifica la delimitación del ámbito Sobradiel I, tal y como se establece en el apartado primero del acuerdo plenario de fecha 21 de enero de 2009, fundamentalmente en tres aspectos:

— Por su continuidad dentro de la trama urbana de la ciudad existente que permite consolidar el núcleo actual.

— Por cuanto el desarrollo del ámbito “Sobradiel I” resulta necesario para la obtención de la reserva de suelo de dotación docente cuya construcción se incluirá en el Programa del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón de 2010, tal y como ha manifestado esa Administración al Ayuntamiento de Sobradiel.

— Por cuanto, según consta al Ayuntamiento, el promotor del Plan parcial de dicho ámbito (“Promociones Solocasas, S.L.”) ha manifestado su voluntad de llevar a cabo la urbanización de dicho ámbito de suelo urbanizable durante los años 2010 y 2011.

Se concluye en el documento de justificación que el desarrollo del sector Sobradiel I resulta plenamente conforme con los principios de equilibrio territorial, sostenibilidad urbana y crecimiento racional y, en todo caso, su delimitación se inserta en el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio del instrumento de planeamiento general, de conformidad con el documento de “criterios para el desarrollo del suelo urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Sobradiel” por el que se modifica dicho instrumento de planeamiento.

A la vista de todo lo expuesto, cabe establecer las siguientes consideraciones. La delimitación del ámbito Sobradiel I se considera justificada, entendiéndose garantizada su adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal en aras a garantizar un desarrollo urbano racional y sostenible del municipio.

Por último, con relación a la documentación que deberá integrar el Plan parcial de desarrollo, cabe establecer las siguientes consideraciones. De otro lado, se deberán cumplir el resto de las determinaciones que la Ley Urbanística establece para los planes parciales de desarrollo. En particular, de conformidad con el artículo 73.2 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón, se deberá adjuntar un estudio de la red de comunicaciones que incluirá un análisis de flujos e intensidades de tráfico, circulaciones y desplazamientos, y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte en él que se deberá analizar no sólo el tráfico generado interiormente en la urbanización, sino también su repercusión en las diferentes infraestructuras viarias afectadas, atendiendo principalmente a las intersecciones y enlaces afectados.

Para el desarrollo del sector a través del correspondiente Plan parcial se deberán solicitar los diferentes informes sectoriales que resulten preceptivos, de conformidad con la legalidad vigente.

De otro lado, el Plan parcial deberá contener la documentación preceptiva que establecen los artículos 48 de la Ley Urbanística de Aragón y 88 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón (memoria, planos de ordenación y proyecto, Catálogos, normas urbanísticas, Plan de etapas, estudio económico financiero, estudio de impacto de la actuación de las haciendas públicas implicadas, estudio de riesgos), así como la documentación adicional, si el plan es de iniciativa privada, a que se refieren los artículos 52 y 99 de las normas anteriores respectivamente. En particular, además de la documentación referida, los planes parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán incluir estudio justificativo específico del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinan, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como de los relativos a la prestación de los servicios.

Respecto a las cesiones, se deberán cumplir las previstas en el Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Asimismo, como hemos puesto de manifiesto anteriormente, la delimitación del ámbito a través del Plan parcial de desarrollo del ámbito “Sobradiel I” deberá dar cumplimiento a los criterios de delimitación y ordenación incorporados al Plan General de Ordenación Urbana, modificación puntual que se encuentra pendiente de aprobación definitiva municipal en la actualidad. Por ello, cabe indicar que la eficacia del presente informe queda supeditada a la publicación de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento general referida.

Considerando que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza es el órgano competente para la emisión de informe conforme se determina en la disposición transitoria cuarta en relación con la disposición transitoria tercera de la Ley 1/2008, por la que se establecen medidas urgentes de adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En virtud de lo expuesto, la M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, por unanimidad, acuerda lo siguiente:

«Primero. — Emitir informe favorable a la justificación de la delimitación del ámbito de suelo urbanizable no delimitado “Sobradiel I” del Plan General de Ordenación Urbana de uso residencial de Sobradiel, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria cuarta en relación con la disposición transi-

toria tercera de la Ley 1/2008, por la que se establecen medidas urgentes de adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, debiendo observarse las consideraciones que se ponen de manifiesto en la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. — La eficacia del presente informe queda supeditada a la publicación de la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Sobradiel por la introducción de los criterios de delimitación y ordenación de los suelos urbanizables no delimitados.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Sobradiel».

Contra estos acuerdos cabrá interponer recurso de alzada ante el viceconsejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y con la Orden de 20 de septiembre de 2007, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes, contado desde el siguiente día al de la publicación.

Zaragoza, 25 de abril de 2009. — La secretaria de la Comisión, Eva María Salas Brosed.

Núm. 5.776

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en la sesión de 28 de enero de 2009, reunida bajo la presidencia de doña Nuria Mas Farré, de la Diputación General de Aragón, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Pina de Ebro: Plan General de Ordenación Urbana. COT 2008/336.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Pina de Ebro para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana tramitado a instancia e iniciativa municipal.

Resultando que en la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de avance que se determinan en el artículo 41 de la Ley Urbanística de Aragón y artículo 60 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, conforme se justifica en el expediente municipal aportado.

Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Pina de Ebro fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2006 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el “Boletín Oficial de Aragón” núm. 246, de 26 de octubre de 2006, y en el “Heraldo de Aragón” de 16 de octubre de 2006, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Durante el período de información pública se presentan cincuenta y ocho alegaciones, según consta en certificado de la secretaria municipal de fecha de 14 de diciembre de 2006.

Resultando que, con fecha de 31 de julio de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Pina de Ebro efectúa el acuerdo de aprobación provisional del proyecto de Plan General de Ordenación Urbana, conforme a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, con pronunciamiento expreso sobre las alegaciones formuladas.

Resultando que se abre un nuevo período de información pública durante el que se presentan cincuenta y seis alegaciones, según certificado de Secretaría municipal de fecha 5 de agosto de 2008, que no encuentra base en la normativa vigente y en relación al que no consta acuerdo posterior en el que se resuelvan las diversas alegaciones presentadas.

Visto el informe de los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza y la propuesta de la ponencia técnica de Urbanismo de 21 de enero de 2009.

En primer lugar, con relación a la documentación obrante en el expediente, cabe establecer las siguientes determinaciones. Se aportan al expediente:

— Informe del Instituto Aragonés del Agua conforme se determina en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, de fecha de entrada en el Registro municipal de 7 de marzo de 2007, en el que se establece la necesidad de incluir en ordenanzas las cargas urbanísticas, unificar los puntos de vertido, la prohibición de conectar aguas parasitarias y la limitación a los vertidos a la red municipal.

— Informe de la Dirección General de Interior del Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales, conforme se establece en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón, de fecha de entrada en el Registro municipal de 30 de marzo de 2007, en el que básicamente se establecen tres tipos de riesgos de aceptabilidad condicionada siendo los siguientes: riesgos de inundaciones por el río Ebro, los riesgos específicos por la vía de comunicación ZV-7001 y por rayos.

— Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, de conformidad con la Ley 7/2006, de 17 de julio, de Protección Ambiental de Aragón, de fecha de 1 de junio de 2007. Se establece una amplia relación de espacios protegidos dentro del

término municipal de LIC, ZEPA, PORN, vías pecuarias, montes de utilidad pública, etc. Se menciona que, en general, las zonas que presentan mayores valores naturales dentro del municipio están clasificadas como suelo no urbanizable especial en el Plan General de Ordenación Urbana, correspondiéndose con los terrenos que se encuentran incluidos dentro de la Red Natura 2000, del PORN de las zonas esteparias de Monegros sur (sector occidental) y del PORN sotos y galachos del río Ebro (tramo Zaragoza-Escatrón). Se establece un condicionado para las actuaciones que supongan eliminación de la vegetación natural dentro del ámbito de aplicación del Decreto 93/2003, de 29 de abril, de protección para el al-arba, *Krascheninnkovia ceratoides*. Por otra parte, se establece la necesidad de mantener el trazado de las vías pecuarias.

—Informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de conformidad con el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2002, de 20 de julio, de fechas de entrada en el Registro municipal de 28 de mayo de 2007, 16 de abril de 2008 y 28 de noviembre de 2008. Respecto del informe de fecha 1 de marzo de 2007 se remite acuse de recibo de documentación; con fecha de 28 de mayo de 2007 se requiere el estudio de inundabilidad, manifestando la imposibilidad de emitir informe pormenorizado. Con fecha de 6 de mayo de 2008 se remite informe de Confederación Hidrográfica del Ebro realizado a solicitud de don Agustín Lueña Gros y doña Concepción Lueña Gros para la zona situada entre la autopista AP-2 y la carretera N-II, en el barranco Val de los Pozos. El sentido de este informe es favorable a las actuaciones recogidas en el estudio de inundabilidad aportado y que básicamente son la construcción de elementos de laminación de las escorrentías procedentes del futuro polígono industrial. Por último, se emite informe de fecha 28 de noviembre de 2008 en el que se informa favorablemente las actuaciones incluidas en el área de suelo urbanizable no delimitado industrial. No obstante, se advierte de la circunstancia de que parte de los terrenos afectados por este planeamiento quedan incluidos en zona inundable por la avenida de 500 años, por lo que Confederación Hidrográfica del Ebro recuerda al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y adoptar las medidas adecuadas con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil, no responsabilizándose la Confederación Hidrográfica del Ebro de futuras afecciones a causa de esta circunstancia. Según consta en el informe se ha comprobado que el ámbito de las unidades de ejecución y las áreas de suelo urbanizable no delimitado residencial incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana se sitúan fuera de la zona de afección a cauces públicos (zona de policía y dominio público hidráulico). Desconocemos si el hecho de no informar Confederación Hidrográfica del Ebro sobre los suelos urbanos consolidados incluidos en el Plan General de Pina de Ebro se debe a que dichos suelos se sitúan fuera de la zona de afección a cauces públicos o simplemente han sido obviados en el contenido de este informe circunstancia que ya ha sucedido en anteriores ocasiones al informar el organismo sobre el planeamiento de otros municipios.

—Informe del Servicio Provincial de Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón, de fecha de entrada en el Registro municipal de 25 de octubre de 2008. Se insta para la clasificación del monte de utilidad pública número 483, “El soto o arboleda”, como suelo no urbanizable de protección especial, del que se habían clasificado en el planeamiento general 5 hectáreas como zona de servicios generales: equipamientos. Esta zona sigue apareciendo como zona de equipamientos dentro del suelo urbanizable no delimitado que clasifica el Plan General de Ordenación Urbana.

—Informe de la Dirección General de Carreteras Gobierno de Aragón, de conformidad con el artículo 30.2 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, de fecha de entrada en el Registro municipal de 29 de junio de 2007. Se corrige la denominación de la carretera A-1107, se establece la distancia de 15 metros como línea límite de edificación y se realizan distintas observaciones respecto del vial que discurre paralelo a esta vía por la UE-1, así como de los accesos previstos.

—Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza del Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, de conformidad con el artículo 44.2 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, de fecha de entrada en el Registro municipal de 10 de abril de 2007, por el que se acuerda suspender la emisión de informe.

—Asimismo, se aporta solicitud de informe a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de 15 de febrero de 2007 y contestación al mismo por parte de este Organismo solicitando documentación de fecha 24 de abril de 2007 para la emisión del correspondiente informe. Por el momento, no consta en el expediente respuesta alguna del organismo. Tampoco consta que el Ayuntamiento haya remitido la nueva documentación requerida detallada en formato papel de las zonas colindantes con la N-II, grafiando zonas de protección de la carretera, línea límite de edificación a 25 metros de la arista de la calzada y los usos y ordenación de los terrenos colindantes con la citada N-II. Este informe favorable deberá ser obtenido con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

A la vista del expediente y proyecto técnico remitido, la documentación aportada cumple lo establecido en el artículo 40 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, como documentación obligatoria de un Plan General de Ordenación Urbana.

En segundo lugar, con relación al modelo territorial adoptado se apuntan las siguientes determinaciones:

Pina de Ebro cuenta en la actualidad con un Plan General de Ordenación Urbana como instrumento urbanístico, redactado por los arquitectos don Eduardo Alonso Sola y don Antonio Tirado Sebastián, aprobado definitivamente en 1989, que supone la revisión adaptación del primer Plan General del municipio, redactado por el arquitecto don Regino Borobio Ojeda en 1963. Este instrumento de planificación urbanística que nos ocupa será el tercero de primer grado que tenga el municipio de Pina de Ebro, redactado por APEX, Consultoría y Gestión, S.L.

El municipio de Pina de Ebro cuenta con una población de unos 2.500 habitantes y una extensión de 307,1 kilómetros cuadrados. Dista unos 38 kilómetros de Zaragoza y se encuentra incluido en la Comarca de la Ribera Baja del Ebro. Por el término municipal discurre el cauce del río Ebro e importantes infraestructuras como la autopista AP-2, la carretera N-II, la carretera A-1107 que cruza el Ebro y conecta con la carretera N-232 o la traza del AVE.

En cuanto a la naturaleza de los suelos se ha desarrollado, además del núcleo urbano residencial con su casco primitivo y posteriores ensanches, un polígono industrial próximo a la carretera N-II desarrollado en distintas fases y una amplia superficie de espacios naturales protegidos.

Desde el último Plan General vigente se ha tramitado como instrumentos de desarrollo el Plan parcial de los Royales, de uso industrial, del año 1990; la ampliación del polígono industrial denominada “sector B”, del año 1994; el Plan parcial de los Chopos, iniciado en el año 1998 y concluido en el año 2000, de uso residencial y en desarrollo de un suelo creado mediante modificación del Plan General; ampliación del polígono industrial con Plan parcial industrial del “sector C” en el año 1999; Plan parcial industrial del “sector D” y delimitación del “sector E” del año 2005.

Por otra parte de las tres unidades de ejecución delimitadas en el planeamiento anterior una de ellas se mantiene como suelo urbano no consolidado (UE-1), otra cuenta con la urbanización ya ejecutada, ha sido ordenada según parece con un estudio de detalle (PR/ED) y se encuentra en fase de construcción y la tercera se incorpora al suelo urbanizable no delimitado del nuevo Plan General.

Por último comentar que el nuevo Plan General no propone incorporaciones significativas de suelo urbano manteniendo en esencia el planteamiento del anterior instrumento. Si en cambio se reservan dos importantes ámbitos para futuros desarrollos y que se clasifican como suelo urbanizable no delimitado y que se disponen junto al casco urbano con uso residencial y junto al polígono con uso industrial. En cuanto a las zonificaciones previstas en suelo urbano se ha simplificado el modelo anterior aglutinando en las zonas de “Casco Antiguo” y de “Ensanche” la mayor diversidad del anterior planeamiento.

La capacidad residencial que prevé el Plan General para los nuevos desarrollos es de trescientas sesenta y una viviendas en el suelo urbano no consolidado y de dos mil trescientas treinta viviendas para el suelo urbanizable no delimitado.

En tercer lugar, con relación a la clasificación del suelo que se plantea cabe establecer las siguientes determinaciones: Se clasifica el término municipal en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado, suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable, genérico y especial.

Con relación al suelo urbano consolidado, con una superficie de 158,10 hectáreas conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 13 de la Ley Urbanística que comprende el suelo urbano consolidado y cuatro unidades de ejecución.

I.a. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Incluye los suelos ya transformados que cuentan con servicios urbanísticos. Comprende en el núcleo residencial la zona de casco histórico, las zonas de ensanche y usos terciarios y los equipamientos y espacios libres ubicados en este suelo. Su superficie representa 63,57 hectáreas. Como zona industrial correspondiente con el polígono urbanizado se cuantifica una superficie de 85,7 hectáreas.

I.b. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos que están sometidos a procesos integrales de urbanización. Se definen cuatro unidades de ejecución. A excepción de la UE-1, cuya ordenación se remite a Plan especial, el resto son ordenadas directamente por el Plan General. La superficie incluida en esta categoría es de 8,82 hectáreas. Entre las unidades de ejecución y las zonas urbanas consolidadas a renovar se estima una capacidad de aproximadamente trescientas sesenta viviendas.

En cuanto al suelo urbanizable se distingue entre suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado. Se incorpora el suelo objeto de algún tipo de actividad urbanizadora presente o futura. Se prescinde de la clasificación de suelo urbanizable delimitado residencial. Esta situación se justifica en que ya se ha previsto una capacidad residencial suficiente para la demanda más inmediata y que comprendería los suelos urbanos consolidados a renovar, las unidades de ejecución, las áreas con planeamiento aprobado y en fase de ejecución y los solares existentes en el núcleo urbano. Por usos se diferencian una zona urbanizable residencial limítrofe al casco urbano y que se incluye como no delimitado y la zona urbanizable industrial dentro de la franja comprendida entre la carretera nacional y la autopista donde se delimita una superficie de desarrollo más inmediato quedando el resto de superficie como suelo urbanizable no delimitado. Se justifica su clasificación por la facilidad para la redacción del posible planeamiento y la ubicación con una fácil conexión a las redes urbanas existentes.

II.a. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO RESIDENCIAL.

Se corresponde con los terrenos de reserva al sureste del casco urbano entre la zona deportiva municipal y las instalaciones de la Cooperativa Agraria. La superficie de suelo comprendida en esta área es de 66,58 hectáreas y es coincidente con el límite de la concentración parcelaria. La expansión propuesta no contempla cruzar la carretera. Su ubicación permite la conexión y continuidad con la trama urbana y una conexión independiente con la carretera. En su mayoría son terrenos de titularidad privada salvo algunos inmuebles de titularidad municipal.

II.b. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.

Se incluye la franja de suelo situada entre la autopista y la carretera nacional frente al polígono industrial existente. La superficie comprendida es de 339,1 hectáreas, correspondiendo 49,46 hectáreas a suelo urbanizable delimitado (sector F), incluido así como estimación de una alegación e incluyendo el resto en la categoría de urbanizable no delimitado.

No se incluye referencia alguna dentro de la documentación escrita de la memoria justificativa ni de las normas urbanísticas del presente Plan General que regule o afecte a la delimitación del "sector E" de suelo urbanizable delimitado incluido en planos de clasificación.

Con carácter previo a su desarrollo habrán de cumplimentarse las recomendaciones y obras que figuran en el estudio de inundabilidad y deberán tenerse en cuenta las limitaciones establecidas por la normativa estatal por la afección tanto de la carretera N-II como de la autopista AP-2, entre estas la previsión de una franja de terreno lo suficientemente amplia para albergar un futuro desdoblamiento.

Dentro del suelo no urbanizable, con una superficie de suelo no urbanizable especial: Se incluyen en esta clasificación aquellos terrenos con el objeto de preservarlos por estar sometidos a regímenes especiales de protección que los hacen incompatibles con su transformación. Se distinguen dos categorías, suelo no urbanizable especial (SNUE) y suelo no urbanizable genérico (SNUG).

III.a. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

Se incluyen en esta categoría los suelos a preservar por sus excepcionales valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, ecológicos, geológicos, agrícolas, forestales, de riesgos naturales, o sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, etc., incompatibles con su transformación. Dentro de estos suelos se justifica la incorporación de una buena parte del sector meridional, sector Monegros y la unidad montañosa de las sierras de Farlé y Lanaja. Dentro del suelo afectado por esta calificación se subdivide en zonas, para cada una de las cuales se establecen unas condiciones específicas en normativa. Las categorías previstas son:

Protección del ecosistema natural:

- Cauces y canales de crecida.
- Sotos y riberas fluviales.
- Suelo estepario.
- Vaguadas y barrancos.
- Vales.
- Masas arboladas naturales.
- Lugares de importancia comunitaria (LIC) (sotos y mejanas del Ebro, Monegros, Sierras de Alcubierre y Sigena).
- Zona de especial protección de aves (ZEPA) (Monegrillo y Pina, La Retuerta y saladas de Sástago, Sierra de Alcubierre).
- PORN de los sotos y galachos del Ebro.
- Plan de conservación del hábitat del cernícalo primilla.
- Plan de conservación de la krascheninnikovia-ceratoides.

Protección del ecosistema productivo:

- Protección de la huerta baja.
- Protección de regadío alto.

Protección del patrimonio cultural en el medio rural.**Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias:**

—Protección del sistema de comunicaciones viarias e infraestructuras hidráulicas (comunicaciones viarias, servidumbres de carreteras, ferrocarril, vías pecuarias).

—Protección de riesgos naturales singulares: zona inundable por arrollada superficial.

- Montes de utilidad pública.

III.b. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Comprenden el resto de los suelos del término municipal clasificados como Suelo No Urbanizable. Se distinguen las siguientes categorías:

- Secano tradicional.
- Equipamientos (parcela dedicada a la construcción de la depuradora municipal).

En cuarto lugar, con relación a la ordenación prevista cabe establecer las siguientes consideraciones. La ordenación del Plan General contempla básicamente la definición de dos núcleos urbanos de entidad. Uno de uso residencial próximo al río Ebro y otro de uso industrial junto a la carretera N-II.

En el primero, el suelo urbano consolidado existente con el casco antiguo y las zonas de ensanche que se desarrollan con dimensiones de manzana homogénea y destinada a vivienda unifamiliar. Intercaladas quedan otras realidades urbanísticas con definición propia como son la parcelación del Instituto Nacional de Colonización o la zona propuesta para renovación de usos colindante con la carretera en el extremo del casco urbano.

Los equipamientos y espacios libres quedan distribuidos según su destino de uso en distintas y adecuadas ubicaciones repartidas por el casco urbano y evitando incrementar la excesiva concentración de los mismos en los alrededores de la plaza de España.

El diseño de la red viaria interior sirve de eje y estructura para el futuro desarrollo de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. Las comunicaciones interiores cuentan con amplios viarios desarrollados en las zonas de ensanche y adicionalmente se pretenden cerrar las circulaciones con la formalización de una ronda perimetral que complete la circunvalación y haga posible el tráfico por el perímetro del casco urbano sin necesidad de acceder a la carretera.

Como suelo urbano no consolidado se delimitan cuatro unidades de ejecución su objetivo es la colmatación de vacíos urbanos existentes como sucede en el caso de la UE-1 sujeta a una ordenación posterior mediante Plan especial y donde además se proyecta dar continuidad de la ronda perimetral. En el caso de las unidades UE-2, UE-3 y UE-4, ordenadas directamente por el Plan General, se regulariza la fachada posterior de la calle Fernando el Católico.

El ámbito de suelo urbanizable no delimitado como futura expansión del casco urbano hacia el sureste comprende los terrenos de reserva disponibles entre la zona deportiva municipal y las instalaciones de la cooperativa agraria. La superficie comprendida es de 66,58 hectáreas. Y se limita a los terrenos no afectados por la concentración parcelaria.

El otro gran núcleo define el polígono industrial existente junto a la carretera N-II y la ampliación de un nuevo sector F de suelo urbanizable delimitando una superficie de 50 hectáreas. Al otro lado de la carretera. El resto de superficie frente al polígono industrial y comprendida entre la CN-II y la Autopista AP-2 se clasifica como un ámbito de suelo urbanizable no delimitado de reserva con casi 290 hectáreas.

La totalidad del resto del ámbito se clasifica como suelo no urbanizable en sus categorías de suelo no urbanizable genérico y especial por razón de protecciones ambientales, cauces e infraestructuras.

Con relación a la calificación del suelo que se plantea cabe establecer las siguientes determinaciones. Las zonificaciones que se recogen dentro del Plan General son las que se detallan a continuación:

Casco antiguo.

Se mantiene la zonificación actual del Plan, la trasera de laguna manzana que permite el cierre homogéneo de la trama y la UE-2. Se respeta la ordenación, tipología y alineaciones actuales así como una normativa de conservación por interés ambiental complementaria del catálogo.

Ensanche.

Se corresponde con las manzanas que rodean el Casco Antiguo con una trama ortogonal y similares dimensiones. Incluye zonas consolidadas de desarrollos más recientes y los futuros desarrollos incluidos en las unidades de ejecución UE-2, UE-3 y UE-4.

Parcelación del Instituto Nacional de Colonización.

Responde a una zona homogénea delimitada entre el colegio de Santa María de la Esperanza, la casa cuartel, la calle San Blas y la avenida de Goya. Trata de respetar la ordenación, alineaciones y tipología actuales.

Zona de renovación de usos.

Se corresponde con una amplia pastilla de suelo situada entre la carretera A-1107, la calle San Roque, la calle Fernando el Católico y el futuro jardín del Conde. En la actualidad coexisten edificaciones de naves o almacenes con viviendas. Se pretende tolerar los usos industriales mientras subsistan para a medida que se trasladen al polígono industrial pasar a ser un espacio de uso residencial para vivienda unifamiliar, con parcela mínima de 400 metros cuadrados.

Equipamientos y servicios.

Engloban las parcelas y manzanas con carácter y uso público. Respetando las tipologías en las zonas consolidadas y admitiéndose una tipología de desarrollo a justificar según los usos concretos de las nuevas edificaciones.

Zonas verdes y espacios libres.

Engloba todas las parcelas y manzanas de uso público con carácter de parques y jardines.

Como áreas de desarrollo se delimitan cuatro unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, de uso residencial

Unidad de ejecución 1 (UE-1).

Instrumento de ordenación mediante Plan especial.

La calificación corresponderá a la de la zona de ensanche.

La superficie comprendida es de 5,093 hectáreas

La densidad máxima es de 40 viviendas por hectárea.

Aprovechamiento de 1 metro cuadrado por metro cuadrado.

Como objetivos de la ordenación entre otros figuran:

—La obligatoriedad del trazado de un vial de 15 metros paralelo a la A-1107 que permita la circunvalación del perímetro del casco urbano desde la calle Fernando el Católico hasta la avenida de Zaragoza.

—Ejecutar una conexión de gran visibilidad con la carretera que absorba las entradas y salidas al casco urbano con un incremento de la seguridad vial.

—Disponer una franja arbolada en este vial de la malla básica.

—Diversas conexiones de viales interiores.

—La cesión de un 14% para zona verde a ubicar preferentemente en continuidad a la existente junto a la ermita.

—Cesión de un 30% para viales y espacios públicos.

Unidad de ejecución 2 (UE-2).

Ordenada directamente por el Plan General de Ordenación Urbana.

La calificación corresponderá a la de casco antiguo.

La superficie comprendida es de 0,81 hectáreas

La densidad máxima es de 40 viviendas por hectárea.

Aprovechamiento de 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado.

Se prevé la articulación de la trama urbana conectando viarios existentes del casco urbano y previendo la conexión con los futuros viales del desarrollo residencial en el suelo urbanizable.

Unidad de ejecución 3 (UE-3).

Ordenada directamente por el Plan General de Ordenación Urbana.

La calificación corresponderá a la de la zona de ensanche.

La superficie comprendida es de 2,12 hectáreas.

La densidad máxima es de 40 viviendas por hectárea.

Aprovechamiento de 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado.

Se prevé la articulación de la trama urbana conectando viarios existentes del casco urbano y otros de nueva apertura

Unidad de ejecución 4 (UE-4).

Ordenada directamente por el Plan General de Ordenación Urbana.

La calificación corresponderá a la de la zona de ensanche.

La superficie comprendida es de 8,02 hectáreas.

La densidad máxima es de 40 viviendas por hectárea.

Aprovechamiento de 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado.

Se prevé la articulación de la trama urbana a través de un vial de nueva apertura y la continuidad con otro ya ejecutado en la urbanización Los Chopos.

En suelo urbanizable se diferencian dos grandes ámbitos. Por un lado, el residencial incluido como un suelo urbanizable no delimitado y con dos zonas diferenciadas destinándose una de ellas a vivienda unifamiliar (asimilada a la zona de ensanche) y otra, a lo largo del bulevar, para vivienda en bloque. Por otro lado, el suelo industrial cuya ordenación pormenorizada se realizará en los respectivos planes parciales en función de las necesidades empresariales. Inicialmente previsto en su totalidad como un ámbito de suelo urbanizable no delimitado de uso industrial entre la carretera nacional y la autopista, durante la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana y como consecuencia de una alegación estimada cerca de 50 hectáreas se destinan a un desarrollo más inmediato como suelo urbanizable delimitado (sector F). En el desarrollo de estos suelos resultarán espacialmente relevantes las consideraciones que se deriven de los estudios de inundabilidad y por la afección de las carreteras.

Suelo urbanizable delimitado industrial.

Se establecen las siguientes determinaciones mínimas como condiciones vinculantes:

—La ordenación propuesta en el planeamiento de segundo grado deberá incorporar una proyección de ordenación del resto de ámbito de suelo urbanizable no delimitado con el que colinda de manera que quede justificada la viabilidad de su futuro desarrollo.

—Se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas por la normativa estatal en cuanto a dominios públicos, zonas de servidumbre y afección, limitaciones para ubicación de la edificación, etc. Por otra parte se deberá prever una reserva de terreno en una franja lo suficientemente amplia como para albergar el futuro desdoblamiento de la CN-II y que será cedida al ayuntamiento para su puesta a disposición al Ministerio de Fomento mediante su consideración como sistema general viario.

—Los promotores para el desarrollo del sector deberán ejecutar a su costa los accesos con la CN-II.

—Se deberán ejecutar las recomendaciones y obras correctoras necesarias para evitar las afecciones del cauce principal del val de los Pozos, de conformidad con el estudio de inundabilidad redactado e informado favorablemente por Confederación Hidrográfica del Ebro.

—Deberán asumir la ampliación y la ejecución a su costa la ampliación de los sistemas generales que demande así como los de nueva creación que se requieran.

—Se establece la obligatoriedad de depuración de los vertidos generados por las actividades.

—Resolver las cesiones obligatorias de conformidad con el Ayuntamiento de Pina de Ebro.

Suelo urbanizable no delimitado: Como criterios para la delimitación de sectores se exigirá una superficie mínima de 10 hectáreas para la delimitación de sectores que asegure la justa distribución de las cargas urbanizadoras. Los planes parciales y proyectos de urbanización deberán redactarse teniendo en cuenta el resultado global y por tanto la continuidad de infraestructuras, especialmente del viario vinculante en el suelo urbanizable no delimitado residencial y los accesos a la CN-II para el suelo urbanizable no delimitado industrial. Para la delimitación de sectores se incluyen además criterios para garantizar la conexión con el sistema viario existente que asegure el trazado de las vías indicadas como vinculantes y un desarrollo racional del suelo así como la justa distribución de los sistemas generales en función de la superficie delimitada para cada sector.

Por último se exige para el desarrollo de los sectores delimitados formular carácter previo un convenio urbanístico.

Las zonificaciones que regulan las condiciones de la edificación para el uso residencial para el suelo urbano son las siguientes:

Zona de casco antiguo.

Se permiten vivienda unifamiliar y colectiva entre medianeras.

El uso principal es el residencial, como usos compatibles se autorizan el comercial en planta baja, garaje, y despachos profesionales y se regulan como usos permitidos oficinas, hotelero, espectáculos, religioso, cultural, social, deportivo, sanitario y uso público. Son usos prohibidos el industrial y almacenes con excepciones permitidas.

La edificabilidad asignada será la resultante de aplicar la ocupación y alturas máximas con un máximo de 2,5 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta.

Para las alturas con carácter general se admite el promedio del frente de manzana en que se ubique y se prevé que cuando esta resulte inapropiada como consecuencia de la necesaria sustitución por el estado de las edificaciones se autoricen para vivienda unifamiliar B+2 y para vivienda colectiva B+2+ático retranqueado 3 metros. Para las parcelas con fachada a la plaza de España se autorizan B+3+ático retranqueado.

Las ocupaciones admitidas son 100% en planta baja y 15 metros de fondo máximo debiendo en cualquier caso respetar un mínimo de 3 metros al lindero trasero. Se excepcionan estas circunstancias para los casos de rehabilitación.

La parcela mínima determinada es de distinto tamaño según se trate de áreas consolidadas con 120 metros cuadrados para vivienda unifamiliar y 150 metros cuadrados para vivienda en bloque. Para las áreas no consolidadas (UE-2) se regula un mayor tamaño de parcela con 150 metros cuadrados y 250 metros cuadrados, respectivamente.

Por último se establecen unas condiciones de conservación ambiental tendentes a preservar las condiciones estéticas y de valor cultural de las edificaciones del núcleo tradicional y a garantizar la dotación mínima de plazas de garaje.

Zona de ensanche.

Se autoriza la vivienda unifamiliar y colectiva entre medianeras.

En cuanto a la regulación de usos con las limitaciones o autorizaciones propias para esta zonificación resultan muy similares a las reguladas para el casco antiguo.

La edificabilidad permitida es como máximo de 2 metros cuadrados por metro cuadrado.

Se permiten parcelas mínimas de 150 metros cuadrados tanto para vivienda unifamiliar con frente mínimo de 6 metros como para vivienda en bloque con frente mínimo de 8 metros. Para las zonas no consolidadas (UE-1, UE-3 y UE 4) las parcelas mínimas son de 150 metros cuadrados para vivienda unifamiliar y 300 metros cuadrados para vivienda en bloque.

Se regula un fondo máximo de 15 metros y mínimo de 8 metros.

Se permite el vuelo de balcones hasta 70 centímetros y en función del ancho de calle.

Las alturas permitidas son de B+1 y 10 metros a cumbre permitiendo un ático retranqueado 3 metros. en los casos en que la planta baja no se destine a vivienda. Para la vivienda colectiva se autorizan B+2 y 13 metros a cumbre y un ático retranqueado con las mismas condiciones.

Las ocupaciones permitidas son de 100% en planta baja y 75% en plantas alzadas.

Se establece una densidad máxima de una vivienda cada 150 metros cuadrados independientemente del tamaño y tipología proyectados.

Se establece una regulación ambiental con condiciones estéticas, de volumetría, uso y posición además de incluir la previsión de garajes. Según estas la pendiente máxima de cubierta será del 35%. Se permite en el aprovechamiento bajo cubierta la colocación de ventanas tipo "velux" con unas medidas máximas de 1,20 x 1 metros pudiendo destinar esta planta bajo cubierta a ático con fachada retranqueada 3 metros.

Se exige la alineación de la edificación a fachada en todos sus frentes en las áreas consolidadas. Para las manzanas de nueva creación se permite un retranqueo de 2,5 metros a fachada principal y otros 2,5 metros en fachada posterior para los viales privados.

Zona de parcelación Instituto Nacional de Colonización.

El uso dominante es el de vivienda unifamiliar entre medianeras. Se permiten otros usos como sanitario, uso público, comercial, oficinas, industrial y almacenes. Se prohíben los usos hoteleros de espectáculos, religioso, cultural, social y deportivo.

Se prescribe como tipología, ordenación, alineaciones y parcelaciones las existentes.

Igualmente sucede para la ocupación respecto de los fondos edificables, pero la edificabilidad es la resultante de aplicar el fondo edificable y las alturas máximas regulando como fondo edificable 7,50 metros y como altura máxima B+1 (6 metros) esta norma con carácter general permitiría elevar una altura respecto de las características tipologías homogéneas de este conjunto que resuelven edificación residencial en planta baja

Zona de renovación de usos.

Como uso dominante se define el de vivienda unifamiliar asociada a actividades comerciales y productivas tipo talleres artesanos con la intención de renovar o sustituir las actividades que actualmente se desarrollan en esta zona por un uso predominantemente residencial.

Se permiten los usos de oficinas, hotelero, espectáculos, religioso, almacenes, sanitario y uso público con determinadas limitaciones. Como usos tolerados mientras subsistan se permiten actividades comerciales y productivas existentes mientras subsistan, incluso como edificios exentos. Se prohíbe el uso industrial salvo las excepciones admitidas.

La tipología de edificación será la de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera. Mientras que la ordenación justifican que queda definida en los planos de zonificación. No obstante manchados también con la misma trama aparece la intención de unos viales interiores conectados a viarios existentes sin que se defina ningún instrumento de ordenación ni gestión para la obtención y urbanización de los mismos.

La parcela mínima se fija en 400 metros cuadrados, con una fachada mínima de 15 metros y la edificabilidad en 1 metro cuadrado por metro cuadrado. La ocupación máxima es del 50% para la edificación principal y del 10% para la edificación secundaria.

Los retranqueos son de 2,5 metros a viales y variable desde 3 metros hasta adosada para los linderos a medianiles según el tipo de edificación.

Como altura máxima se permite B+1 para la edificación principal y planta baja para la secundaria.

Las zonificaciones que regulan las condiciones de la edificación para el uso industrial son las siguientes. El suelo industrial ha sido incluido por el desarrollo de los correspondientes planes parciales y por tanto para su regulación en el Plan General de Ordenación Urbana se remiten a estos como planeamiento recogido.

Asimismo, en lo que respecta a los sistemas generales cabe establecer las siguientes consideraciones. En los planos de ordenación se definen los siguientes:

Los sistemas generales propuestos en el Plan General comprenden los siguientes:

Sistema viario:

—Carreteras.

—Red principal o básica del área urbana.

—Red secundaria.

—Vías pecuarias.

Sistema ferroviario.

Sistema de espacios libres:

—Los previstos en suelo urbano consolidado.

—El parque de la Huerta sobre suelo urbanizable no delimitado, con 195.945 metros cuadrados.

—Jardín del Conde en suelo urbano consolidado, con 11.080 metros cuadrados.

Sistema de equipamiento comunitario:

—Equipamientos en suelo urbano.

—Equipamiento adscrito al suelo urbanizable no delimitado residencial de 45.335 metros cuadrados.

En lo que respecta a la gestión, sistemas de actuación y programación cabe establecer las siguientes consideraciones:

En el estudio económico aportado.

Por último, con relación a las normas urbanísticas y ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Cabañas de Ebro, cabe establecer las siguientes determinaciones:

Normas urbanísticas. Título I. Disposiciones generales. Se deberán completar con la regulación del objeto, alcance, ámbito de aplicación material y territorial, vigencia, motivos de revisión y sustitución, así como las posibles modificaciones. Se debe tener en cuenta e incorporar en las normas urbanísticas y ordenanzas el contenido del artículo 31.2 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Ordenanzas de edificación. Título II. Capítulo I. Condiciones de parcela. Se deberá completar con la regulación de parcelaciones y segregaciones, de conformidad con los artículos 178 y siguientes de la Ley Urbanística. En particular, se plantean problemas en los ayuntamientos sobre la documentación a exigir en el procedimiento de innecesariedad de licencia de parcelación en suelo no urbanizable por lo que sería conveniente establecer una regulación complementaria a la de la normativa en vigor.

Artículo 6. El contenido del artículo 30.2 de la Ley Urbanística se encuentra recogido tras la modificación de la misma por la Ley 1/2008, de 4 de abril, en el apartado 5 del mismo artículo.

Artículo 28. Se deberá actualizar la normativa referida. Así, el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, ha sido derogado por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Tener en cuenta en Aragón la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

Artículo 40. Se deberá tener en cuenta el contenido del artículo 70 de la Ley Urbanística de Aragón según el que las edificaciones y usos disconformes con el Plan (se enumeran una serie de motivaciones y se establece "u otras razones análogas") se califican como fuera de ordenación. Sin perjuicio de esta circunstancia la Ley habilita para establecer distintas categorías y distintas regulaciones en cuanto a las obras a realizar.

Artículo 54. En relación a la reserva mínima de vivienda protegida, la Orden de 24 de junio de 2008 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 b) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, establece que Pina de Ebro es un municipio de relevancia territorial obligado a reservar en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable el 10,10% de la edificabilidad residencial prevista. Se deberá dar cumplimiento a esta previsión de la Ley, estableciendo el planeamiento general la reserva correspondiente a los diferentes ámbitos que

podrá remitir al planeamiento de desarrollo la determinación de los terrenos concretos a calificar como uso de vivienda protegida de Aragón.

Artículo 98. No resulta adecuada la redacción de este artículo. El suelo que el plan afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación al uso general, y por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera obtenido el suelo por el Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley Urbanística de Aragón. Desde el momento de la obtención la titularidad deja de ser privada, pasa a ser dominio público, sin perjuicio de que no se excluya la posibilidad de la concesión del uso de ese dominio público respecto de aquellos casos en los que el aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos perseguidos por el plan.

Artículos 100 y 151.5.2. Incorporar la referencia al Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Aragón.

Artículo 131. En la zona de renovación de usos se deberá definir la edificación secundaria a que se remiten las normas urbanísticas con expresión de si se trata de una pieza aislada o adosada a la edificación principal, usos admitidos en ella disposición de estas en las parcelas, etc.

Se deberá garantizar una coherencia en las futuras edificaciones respecto de las condiciones de posición de la edificación que impidan la formación heterogénea respecto de la alienación a vial de retranqueos, giros de la edificación respecto de la alineación a vial o el mantenimiento de la alineación de forma indistinta dentro de una misma zonificación o vial.

Se deberá estudiar la forma de unificar las alturas dentro de la zonificación ensanche para evitar que la altura máxima resulte variable en función de la tipología desarrollada por el promotor de la edificación.

Se deberá regular la posibilidad o prohibición de existencia de mansardas en las cubiertas a fin de evitar un vacío normativo al respecto que derive en su existencia de forma aleatoria.

Para los casos en que se permite un vial interior privado para acceso de garajes debiera regularse el ancho mínimo para éstos, ya que el retranqueo autorizado de 2,5 metros para las manzanas de nueva creación puede resultar insuficiente si da servicio a más de una vivienda.

Considerando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón, corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio la aprobación definitiva de los Planes Generales, y para ello dispone de un plazo de cinco meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano competente para resolver.

En virtud de lo expuesto, la Muy Ilustre Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de Pina de Ebro, con excepción de lo establecido en el apartado segundo del presente acuerdo, conforme se determina en el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón y en el artículo 64.3.d) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón, debiéndose completar la documentación aportada en los siguientes reparos que se detallan, debiendo incorporarse en un texto refundido que será remitido a esta Comisión:

Deberán incorporarse las determinaciones derivadas de los informes sectoriales conforme se determina en la parte expositiva del presente acuerdo.

Corregir las determinaciones relativas a las normas urbanísticas y ordenanzas conforme se establece en la parte expositiva del presente acuerdo.

La ordenación sobre el suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado no ordenado por el Plan General de Ordenación Urbana es competencia del planeamiento que lo desarrolle. En consecuencia no cabe la ordenación de parcelas de equipamientos, zonas verdes del sistema local, tipologías o viarios sobre estos espacios de no ser con carácter orientativo. Sin perjuicio de que puedan aparecer unos criterios entre las determinaciones del Plan General para la ordenación de estos espacios o su posible determinación por el Plan General como sistema general vinculante en la ordenación a desarrollar. Estas cuestiones deben ser estudiadas tanto para el caso de la UE-I como para el suelo urbanizable no delimitado residencial donde se prevé un bulevar central correspondiéndose con el trazado del colector.

Se deberá aclarar que equipamientos forman parte del sistema de dotaciones locales y que otros son sistemas generales así como la titularidad pública o privada de estos espacios teniendo en cuenta que la propia consideración de sistema general implica su carácter público distinguiéndose frente a los posibles usos como equipamiento de titularidad privada. Esta consideración tendrá repercusión en el cómputo de reservas de los ámbitos de desarrollo. Se deberá valorar la creación de una categoría independiente de sistema general de infraestructuras en que incluir colectores generales, depuradora, depósitos u otras instalaciones al servicio del conjunto del municipio. Se deberán identificar las dotaciones locales o sistemas generales así como su destino y titularidad mediante leyenda distintiva en la documentación gráfica. Se deberá completar la valoración en el estudio económico de los sistemas generales previstos.

En el desarrollo de los suelos urbanizables delimitados y no delimitados resultarán espacialmente relevantes las consideraciones que se deriven de los estudios de inundabilidad y por la afección de las carreteras.

Revisar la adecuación de la zonificación residencial en la manzana para la traseca de la edificación ocupada por la residencia.

Cuidar el mantenimiento de las condiciones estéticas y de las volumetrías originales en las viviendas existentes que forman parte del conjunto del Insti-

tuto Nacional de Colonización. Para el conjunto de viviendas del Instituto Nacional de Colonización se debiera mantener las características y tipologías del conjunto existente entendiendo que no resulta asumible la sustitución de estas edificaciones ni elevar una altura más sobre las que quedan resueltas únicamente en planta baja.

La zona denominada “Los Chopos” no tiene regulación normativa específica en el Plan General de Ordenación Urbana ni remisión expresa a ninguna otra. No obstante, en el plano “0.1 Ordenación” aparece la leyenda “PR/PERI”, por lo que parece que se trata de un planeamiento remitido sin perjuicio de que se incorpore su regulación directamente en el Plan General de Ordenación Urbana para una más fácil lectura. No obstante parece ser que su origen es un Plan parcial que desarrolla una modificación del Plan General y no un Plan especial de reforma interior. Por otra parte, se trata de un ámbito ya urbanizado y parcialmente edificado por lo que por su grado de desarrollo igualmente podría valorarse su incorporación directamente como un suelo urbano consolidado regulado por el Plan General de Ordenación Urbana.

Falta la densidad de viviendas en la ficha de la UE-4 y la ficha de los sectores de suelo urbanizable delimitado Industrial “sector F” propuesto en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana y “sector E” que ya existía en el anterior planeamiento, se mantiene en la revisión y aún no ha sido desarrollado por Plan parcial. Deberá completarse la memoria justificativa y normas urbanísticas con la justificación y regulación que afecte al “sector E” incluido en planos de clasificación.

Se deberá justificar la reserva de vivienda protegida prevista por el Plan General de Ordenación Urbana conforme a la legislación vigente.

Se constata en la documentación remitida distintos problemas con la representación gráfica en planos donde se confunden colores de tramas asignadas en las clasificaciones, calificaciones, representación de vías pecuarias o se confunde el color de las nuevas alineaciones (rojo en planos de alineaciones y rasantes) con idéntico color empleado en el parcelario interior.

Por claridad y facilidad de lectura del documento se recomienda incorporar integrada en la documentación del Plan General la ordenación y alineaciones a escala adecuada de los sectores que han sido desarrollados (sector los Chopos y sectores del polígono industrial) con independencia de su remisión como planeamiento recogido.

Justificación de la capacidad residencial total del Plan General de Ordenación Urbana.

Incluir entre los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado criterios de coherencia con el modelo territorial que no causen desequilibrios sobre el modelo urbano propuesto de forma que la incorporación de estos suelos se realice en distintas fases conforme la demanda real lo requiera.

Segundo. — Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pina de Ebro, conforme se establece en el artículo 43 de la Ley Urbanística de Aragón y artículo 64.3 d) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, en las siguientes áreas y determinaciones, sin que se considere necesario la apertura de un nuevo período de información pública sin perjuicio de la valoración municipal:

Los suelos urbanizables delimitados y no delimitados de uso industrial, debiendo aportarse informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento con carácter previo a su aprobación definitiva.

La zona de renovación de usos debería ser incluida como un área de renovación interior con espacios, que aunque puedan justificarse como parcialmente consolidados por la edificación, deben quedar sujetos a ordenación mediante un Plan especial permitiendo una ordenación pormenorizada de parcelas y la obtención y urbanización de los espacios de viales públicos. Las obligaciones de cesión de terrenos para viarios según el esquema propuesto deberán ser conformes con la regulación de obligaciones establecida por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, según la categoría de suelo en que se incluyan estos terrenos.

Se deberá resolver la contradicción existente entre la inclusión de la manzana para sistema general de equipamientos incluida en suelo urbanizable no delimitado como ampliación de las instalaciones existentes en suelo urbano y las consideraciones realizadas por el Departamento de Medio Ambiente que parece entender la clasificación de este espacio como suelo no urbanizable especial.

El catálogo: Debe aportarse informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Pina de Ebro e interesados».

Contra este acuerdo cabrá interponer recurso de alzada ante el viceconsejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y con la Orden de 20 de septiembre de 2007, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes, contado desde el siguiente día de la publicación.

Zaragoza, 25 de marzo de 2009. — La secretaria de la Comisión, Eva María Salas Brosed.

ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS

Título primero

Disposiciones generales

Artículo 1.º *Naturaleza.* — El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Pina de Ebro, y de conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación urbanística del territorio, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución, sirviendo, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

Art. 2.º *Ámbito territorial.* — Las normas urbanísticas y las Ordenanzas anexadas, junto con la memoria, los planos, el catálogo de edificios y elementos a proteger y el estudio económico que integran el presente Plan General de Ordenación Urbana serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Pina de Ebro.

Art. 3.º *Vigencia.*

1. El Plan General será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el BOPZ su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas, de conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la Ley Urbanística de Aragón, y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión.

2. Este instrumento revisa y sustituye el Plan General de Ordenación Urbana de Pina de Ebro vigente hasta la fecha, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Zaragoza de 16 de mayo de 1986, y modificaciones puntuales del mismo aprobadas definitivamente.

3. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a las determinaciones del anterior Plan General de Ordenación Urbana, pendientes de ejecución, producirán sus efectos con las condiciones que la revisión del Plan General de Ordenación Urbana y estas normas señalen.

Art. 4.º *Efectos del Plan General Municipal.*

1. El Plan General Municipal es público, ejecutivo y obligatorio.

2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de documento de planeamiento, y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a cada finca.

3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos, y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación precedente, en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

4. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina urbanísticas. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan de los terrenos afectados por ellas, así como del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

Art. 5.º *Documentos integrantes del Plan General Municipal.*

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con el artículo 40 de la Ley Urbanística de Aragón, en relación con los arts. 49 a 58 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón.

2. La memoria es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifica el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

3. Los planos de información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y realidad urbana actual del municipal y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4. Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación y complementan, por tanto, los preceptos integrados en la normativa urbanística.

5. La normativa urbanística constituye el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

6. El catálogo, que supone la relación de los bienes inmuebles que sustentan elementos históricos, artísticos, ambientales, arqueológicos, paleontológicos, naturales y paisajísticos considerados relevantes por el planificador o la legislación sectorial, con expresión del régimen jurídico de protección aplicable.

7. El estudio económico constituye la previsión económica del Plan.

Art. 6.º *Obligatoriedad de la observancia del Plan y obras de carácter provisional.*

1. El Plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por el artículo 67 de la Ley Urbanística de Aragón. Con carácter excepcional, y tal como recogen los artículos 16.4 y 30.2 de la Ley Urbanística de Aragón, podrá otorgarse licencia municipal, en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado, para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan.

2. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Art. 7.º *Interpretación de los documentos del Plan.*

1. La interpretación de los documentos del Plan se hará atendiendo a su contenido escrito y gráfico y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. Con carácter general, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real. En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los restantes en los contenidos a los que se refiera específicamente.

2. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre planos y cotas explícitamente indicadas como referencia sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijadas en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. En los casos de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la preservación de la imagen urbana, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés general consagrado en el artículo 32.2 de nuestra Carta Magna. En todo caso, la normativa urbanística prevalece sobre las ordenanzas, y la normativa particular sobre la normativa general en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica.

4. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante el procedimiento regulado en los artículos 135 y 136 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) en relación con el 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPAC).

5. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que conste las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos substanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

Art. 8.º *Grafismos.*

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7.º.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados por las normas es la que se concreta en los planos de ordenación y en las presentes normas urbanísticas que componen el Plan.

3. A nivel general las determinaciones grafadas comportan las consecuencias siguientes:

a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.

b) Asimismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.

c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

4. La delimitación de sectores, unidades de ejecución y sistemas señalados por el Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento topográfico, podrá ser precisada o ajustada en los documentos de planeamiento y/o gestión que desplieguen estas normas, quedando debida justificación de ello en la preceptiva memoria.

5. Este ajuste será obligatorio cuando al confrontar los planos del Plan General con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

6. Las reglas gráficas de interpretación que permiten estos ajustes son las siguientes:

a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación en más o menos de un cinco por ciento (5%).

b) No alterar sustancialmente la forma de la mencionada área, excepto en las precisiones de sus límites debidas a:

—Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidada.

—Características geográficas y topográficas del terreno.

—Límites físicos y particiones de propiedad.

—Existencia de elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifique.

c) No podrán alterarse la delimitación de un elemento del sistema de espacios libres o de equipamientos comunitarios que suponga una disminución de su superficie.

Art. 9.º *Circunstancias que justifican la revisión*

1. Serán causas suficientes para proceder a la revisión del Plan, conforme a Ley Urbanística de Aragón-72 y Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón-153:

a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan. Este supuesto de aplicará en el caso de que la población del municipio sobrepase la cifra de 6.000 habitantes.

b) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.

c) El agotamiento del 70% la capacidad residencial y/o industrial prevista por el Plan.

d) El transcurso de veinte años desde su aprobación definitiva.

e) La adopción de nuevos criterios que afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y el sistema de núcleos de población (en particular la creación de nuevos núcleos de población) y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

f) Cuando pasados al menos ocho años desde su aprobación definitiva sea aconsejable debido al grado de incumplimiento de sus previsiones, a la obsolescencia de las mismas, al deficiente ritmo de las inversiones públicas y privadas, y a las eventuales alteraciones de la planificación sectorial prevalente.

Art. 10 *Modificaciones del Plan.*

1. Podrá modificarse el Plan sin que suponga revisión del mismo cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones y ello no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el artículo anterior.

2. Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento incitativas en las que no se aprecie mejoría respecto al Planeamiento vigente, suponga reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento.

3. La tramitación de modificaciones puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en los artículos 73 a 75 de la Ley Urbanística de Aragón y 154 a 158 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón.

Título segundo

Eficacia y desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

Capítulo I

Disposiciones generales

Art. 11. *Administración actuante y competencias en orden a la gestión.*

1. El Ayuntamiento de Pina de Ebro constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, en todo aquello que no esté expresamente atribuido a otras administraciones y sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas normas.

2. En el ejercicio, de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:

a) De carácter general:

La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

La colaboración con las Administraciones estatal y autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.

La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

b) Referentes al desarrollo del planeamiento:

El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

c) Referentes a la gestión del planeamiento:

La exigencia del cumplimiento de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.

En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

d) En relación con la conservación y la edificación:

El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar decidido apoyo.

La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

Art. 12. *Instrumentos de actuación urbanística.* — Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de planeamiento derivado.
2. Instrumentos de gestión.
3. Instrumentos de ejecución.

Capítulo II

Instrumentos de planeamiento derivado

Art. 13. *Desarrollo del Plan General.* — El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas normas según la clase y categoría de suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con dicha legislación.

Art. 14. *Planes parciales.*

1. Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores, con subordinación al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.

2. La formulación de los planes parciales podrá hacerse por el Ayuntamiento o por cualquier persona, independientemente de que ostente o no la titularidad de los terrenos afectados por los mismos, conforme a los procedimientos regulados por los artículos 49 a 53 de la Ley Urbanística de Aragón y 96 a 104 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón.

3. Aprobado definitivamente el Plan parcial, las obras provisionales a que se refiere el artículo 30.2 de la Ley Urbanística de Aragón deberán someterse a las determinaciones contenidas en éste.

Art. 15. *Planes especiales.*

1. Los planes especiales son un instrumento de desarrollo para alguna de las finalidades previstas por los artículos 54 a 59 de la Ley Urbanística de Aragón y el título III del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón.

2. En desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana podrán formularse planes especiales con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de sistemas generales.
- Protección del paisaje, vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural o natural, para su conservación y mejora en ciertos lugares.
- Desarrollo de infraestructuras.
- Implantación de usos o actividades de impacto.
- Ordenar unidades de ejecución en suelo urbano.
- Otras finalidades análogas.

Art. 16. *Estudios de detalle.*

1. Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los planes Parciales y especiales, podrán formularse estudios de detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley Urbanística de Aragón y en el título IV del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón.

2. A los efectos de lo indicado en Ley Urbanística de Aragón-60.3, se establece que los estudios de detalle no podrán crear viario público no previsto por el Plan General de Ordenación Urbana; la creación de nuevo viario público deberá efectuarse mediante modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

3. Los estudios de detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:

- a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
- b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
- c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- d) Plano de parcelas propuestas.
- e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.
- g) La escala mínima de los planos será 1:500.

Capítulo III

Instrumentos de gestión

Sección 1.^a – Reglas comunes

Art. 17. *Sistemas de actuación o modalidades de gestión.*

1. Los sistemas de actuación son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la ejecución sistemática del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

2. El Plan establecerá oportunamente cualquiera de las modalidades de gestión previstos por la legislación urbanística de aplicación., de no hacerlo así, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la respectiva Unidad de Ejecución.

3. Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación.

4. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora, así como aquellos otros que pudiera determinar en un futuro la legislación urbanística aplicable si dicha norma estableciera nuevas modalidades de gestión o suprimiera alguna de las clases existentes, se estará a lo dispuesto al respecto en sus disposiciones transitorias.

5. La aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación mencionados en los puntos 3 y 4 exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo previsto en el artículo 124.3 de la Ley Urbanística de Aragón.

Sección 2.^a – Reparcelación

Art. 18. *Reparcelación.*

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del municipio.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan o la normalización de fincas, cuando los terrenos incluidos en una unidad de ejecución no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de parcelas resultantes en el ámbito de gestión por concurrir las circunstancias previstas en los artículos 125 g), 127 y 131 de la Ley Urbanística de Aragón.

4. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declara por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberán cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitadas. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

5. El proyecto de reparcelación se tramitará y aprobará conforme determine la legislación urbanística de aplicación.

Sección 3.^a – Sistemas de actuación directa

Art. 19. *Sistema de expropiación.*

1. En el sistema de expropiación, la Administración, actuando conforme a lo establecido en el artículo 132 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón, obtiene todos los terrenos, bienes y derechos comprendidos dentro de una completa unidad de ejecución con el objeto de materializar las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El coste de las expropiaciones y demás conceptos contemplados en el artículo 31 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante LHL), cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los fines del artículo 198 del Reglamento de Gestión Urbanística, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

3. La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará, en tanto no sea desarrollado el Reglamento de Gestión Urbanística Aragonés, de conformidad con el capítulo IV del título V del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 34 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV).

Art. 20. *Sistema de cooperación.*

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de ejecución aportan el suelo de cesiones obligatorias y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.

2. La totalidad de los costes de urbanización en suelo urbanizable será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma prevista por el artículo 136 de la Ley Urbanística de Aragón, en relación con los artículos 188 a 190 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. La transmisión de suelo de cesión obligatoria se producirá por aprobación del proyecto de reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesidad.

Sección 4.^a – Sistemas de actuación indirectos

Art. 21. *Sistema de compensación.*

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbaniza-

ción legalmente establecidos en la legislación urbanística vigente y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

2. Para poner en marcha el sistema será necesaria contar con propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, lo que si no se logra en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del planeamiento derivado o de la delimitación de la unidad de ejecución facultará al Ayuntamiento para actuar conforme prevé el artículo 121.3 de la Ley Urbanística de Aragón.

3. La tramitación y aprobación de los estatutos y bases y la constitución de la Junta se efectuará conforme a los artículos 139 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

4. La transmisión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Art. 22. Sistema de ejecución forzosa.

1. El sistema de ejecución forzosa tiene por objeto superar los inconvenientes que pueden surgir por el incumplimiento de cualquiera de los deberes legales inherentes al sistema de compensación.

2. Para su implantación, además del requisito manifestado en el punto 1 se requerirá que lo soliciten al Ayuntamiento los propietarios que representen, al menos, una cuarta parte de la superficie de la unidad de ejecución.

3. El acuerdo municipal que autoriza su utilización habilita al Ayuntamiento, sin ulterior trámite, para ocupar los terrenos y bienes necesarios que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, a favor de una Comisión Gestora que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de beneficios y cargas conforme a lo estipulado en los artículos 146 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 23. Sistema de concesión de obra urbanizadora.

1. En el sistema de concesión de obra urbanizadora, el urbanizador, que no tiene por qué ser titular de los terrenos afectados por la unidad de ejecución, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes, conforme a lo previsto en los artículos 153 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

2. La transmisión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, en los términos establecidos en la concesión.

Capítulo IV

Instrumentos de ejecución

Art. 24. Clases de proyectos. — La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

Art. 25. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y usos del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

2. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que puedan ser directamente ejecutadas, a partir de su contenido documental, por técnicos distintos del proyectista mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

3. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria, planos, presupuestos y pliego de condiciones y mediciones, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación. Además, contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 26. Proyectos de urbanización. — Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente planeamiento o de los Planes parciales y especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los estudios de detalle, conforme a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley Urbanística de Aragón y 159 a 163 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

Art. 27. Proyectos de edificación.

1. Son proyectos de obras de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso

de los edificios, mediante la definición de los espacios y elementos constructivos que los conforman y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

2. El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

Art. 28. Proyectos de actividades e instalaciones.

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificio para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Dichos proyectos estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y las ordenanzas que lo desarrollen. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (en adelante RAMINP); en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Contendrán, como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos, presupuesto y pliego de condiciones y mediciones.

Título tercero

Régimen urbanístico del suelo

Capítulo I

Del derecho de propiedad

Art. 29. Delimitación del derecho de propiedad.

1. El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido en el artículo 33.1 de la Constitución española (en adelante CE), estará conferido y delimitado de forma concreta por su función social y, en congruencia, por su utilidad pública, de acuerdo con el artículo 33.2 de la CE y el artículo 1 de la LRSV.

2. Es competencia urbanística del presente planeamiento, por remisión de la legislación urbanística de aplicación, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referentes a los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución; a saber:

- a) Disfrutar de un medio ambiente urbano y natural adecuado para el desarrollo de la persona;
- b) Utilizar racionalmente todos los recursos naturales;
- c) Garantizar la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Cultural del municipio
- d) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada
- e) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación; y
- f) Participar en las rentas generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Art. 30. Derechos y deberes de los propietarios del suelo.

1. El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por el presente planeamiento mediante la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal.

2. Son derechos, deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitorias asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en los artículos 16 a 18 y 28 a 31 de la Ley Urbanística de Aragón, respectivamente.

3. Los propietarios del suelo no urbanizable, en conformidad con el artículo 21 de la Ley Urbanística de Aragón, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos dentro de los límites establecidos en el título séptimo y de las leyes sectoriales que le sean de aplicación.

Art. 31. Parcelaciones urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión 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.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

Art. 32. Transmisión del suelo. — La transmisión de la titularidad del Suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico-urbanística del transmitente.

Art. 33. Entes asociados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. — A efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentarán, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley Urbanística de

Aragón, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística enumeradas en el artículo 9.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón.

Capítulo II

Clasificación y calificación del suelo

Art. 34. *Régimen urbanístico del suelo. Criterio general.* — El régimen urbanístico del suelo se establece, en virtud del artículo 11 de la Ley Urbanística de Aragón, mediante:

a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelos adoptados.

b) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.

Sección 1.ª – Clasificación del suelo

Art. 35. *Criterio general.*

1. La clasificación del suelo, de conformidad con el artículo 12 de la Ley Urbanística de Aragón, constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o categoría.

2. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen las siguientes clases y categorías:

Suelo urbano:

- a) Consolidado
- b) No consolidado

Suelo urbanizable:

- a) Delimitado
- b) No delimitado

Suelo no urbanizable:

- a) Especial
- b) Genérico

Art. 36. *Estructura general y orgánica del territorio.* — Por su destino en la ordenación del territorio, el suelo se afecta en las Plan General de Ordenación Urbana a alguno de los objetivos siguientes:

a) Sistemas Generales:

Comunicaciones.
Espacios libres.
Equipamiento comunitario.
Infraestructuras y servicios técnicos.
Espacios de protección de sistemas.

b) Sistemas locales (completan y prolongan los objetivos asignados a los Sistemas Generales en una ordenación coherente):

Viario local.
Espacios libres.
Equipamiento comunitario.
Infraestructuras.

c) Zonas (aprovechamientos privados):

Casco antiguo (CA).
Ensanche.
Parcelación Instituto Nacional de Colonización.
Usos terciarios vinculado a vivienda.
Zona industrial.

Subsección 1.ª – Suelo urbano (SU)

Art. 37. *Definición.*

1. El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece tal consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley Urbanística de Aragón.

2. Dentro de esta clase de suelo, se señalan distintos ámbitos considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización y/o edificación. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

Art. 38. *Solares.*

1. Tendrán condición de solar aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

—Que estén urbanizadas con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana, teniendo señaladas alineaciones y rasantes.

—Contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, y que la vía a que dé frente cuente con encintado de aceras, pavimentación de calzada y alumbrado público

—Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En suelo urbano sólo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

3. En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspon-

dan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (Ley Urbanística de Aragón-16.3).

Art. 39. *Fomento y plazos de la edificación.*

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.

2. Los propietarios de suelos incluidos en suelo urbano objeto de «unidad de ejecución» deberán emprender la edificación dentro del plazo de dos años, contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar según su proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

3. Transcurrido el plazo correspondiente sin que el propietario hubiera emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de solares (art. 16 de la Ley Urbanística de Aragón, en relación con el 161), previa audiencia al propietario afectado por plazo de diez días. Dicha situación se acomodará a los dictados que la legislación urbanística aplicable pueda en el futuro introducir.

4. Se estará a todo lo dispuesto en los artículos 160 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón, en todo lo referente a enajenación forzosa de propiedades.

5. A tal efecto el Ayuntamiento confeccionará el Registro Municipal de Solares y otros Inmuebles de Edificación Forzosa, en el que se integrarán todos los que deben ser construidos o reconstruidos.

Art. 40. *Edificios fuera de ordenación.*

1. A los efectos del artículo 70 de la Ley Urbanística de Aragón, se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

A los que en virtud de las nuevas alineaciones ocupan suelo destinado a Sistema General o Local viario, zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público u otros usos incompatibles con su mantenimiento y uso actual o futuro, con excepción de las alineaciones denominadas fuera de línea, situación en la que se permitirán realizar en los edificios todo tipo de obras con obligación de ceñirse a la nueva alineación únicamente en el caso en que se produzca su sustitución.

Los que están destinados a usos que resulten incompatibles, con los de las dotaciones públicas generales y locales previstas por el Plan.

Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneran los máximos tolerados por las presentes normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

Las situadas en unidades de ejecución que requieran su demolición o traslado, salvo que se establezca un régimen provisional o transitorio específico.

2. El régimen de este tipo de edificios y los efectos de que conservación o reconstrucción serán los indicados en el artículo 70.2 y 3 de la Ley Urbanística de Aragón.

3. No se consideran fuera de ordenación, a los efectos del presente Plan, las instalaciones agropecuarias o construcciones en suelo no urbanizable erigidas con anterioridad a su entrada en vigor, siempre que hubiesen sido edificadas de conformidad a la legislación vigente del momento o, no siendo así, exista en la actualidad la posibilidad de adecuarla a legislación sectorial imperante aplicable a la clase concreta de suelo en que se asiente.

Art. 41. *Posición de la edificación respecto de la alineación.*

1. Respecto a las alineaciones, las edificaciones podrán estar en alguna de estas situaciones:

En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es coincidente con la alineación.

Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrán quedar fuera de la línea respecto a las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones o instalaciones que a la entrada de vigor del presente Plan queden fuera de línea, no se consideran como fuera de ordenación, pero en caso de sustitución de la edificación deberán alinearse conforme al presente Plan; o en caso de ser elementos o instalaciones inadecuadas cuando se efectúen obras mayores o de rehabilitación en la parcela estas deberán respetar la nueva alineación.

Art. 42. *Régimen de actuaciones en suelo urbano consolidado (SUC).*

1. En las presentes normas urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los suelos urbanos consolidados que como tal se consideran en este Plan.

2. Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por estas normas para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular.

3. En los suelos urbanos consolidados se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:

Renovación parcial o total de manzanas, o de la edificación.
 Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.
 Cambio de uso.
 Reurbanización y mejora.

a) Las acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación o del área o manzana correspondiente se desarrollará a través del siguiente trámite:

Tramitación de un expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar, así como documentación definitiva de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.

Obtenida la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de edificación de nueva planta que deberá acomodarse en cuanto a alineaciones, volumen y usos a lo previsto en el presente Plan.

b) Acciones de modificación, renovación, mejora y rehabilitación:

En las áreas consolidadas se podrán efectuar acciones de modificación, rehabilitación y mejora de la edificación existente, tanto interiores como exteriores, manteniéndose las alineaciones y volumen edificable existente, siempre y cuando no se modifique la estructura del edificio.

Los particulares presentarán y tramitar el proyecto de edificación correspondiente para la obtención de licencia.

En los suelos urbanos consolidados de Uso Industrial se podrán efectuar actuaciones de ampliación de la actividad industrial sobre la propia parcela, cumpliendo la normativa que para tal actividad se marca en las presentes normas y previo proyecto de edificación tramitado y aprobado por el Ayuntamiento, quien podrá establecer las medidas correctoras o limitaciones justificadas que estime oportunas. Caso de que las referidas ampliaciones supusieran una alteración sustancial del planeamiento, el Ayuntamiento podrá requerir la tramitación de un Plan especial.

c) Cambio de uso.

En las presentes normas se posibilitan los cambio de uso en las áreas, parcelas o edificaciones consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso y su adecuación a las normas de calificación y usos de las presente normas urbanísticas. Una vez aprobadas definitivamente la licencia, se procederá a tramitar el proyecto de edificación correspondiente caso de ser necesario.

d) Reurbanización y mejora.

En estas normas se podrán efectuar acciones de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de obra de urbanización.

4. Caso de que por su entidad las referidas acciones supusieran, a juicio de los técnicos municipales y de la autoridad competente, un proceso integral de renovación o de reforma interior del área considerada, se requerirá, como paso previo a su materialización, la tramitación de la consiguiente modificación del presente Plan General de Ordenación Urbana que defina dichos terrenos como suelo urbano no consolidado y proceda a delimitar la correspondiente unidad de ejecución.

Art. 43. *Régimen de actuación del suelo urbano no consolidado.*

1. En las presente normas urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los suelos urbanos no consolidados, grafiados explícitamente como unidades de ejecución.

2. A estos suelos la normativa en suelo urbano determina las actuaciones previstas para cada unidad de ejecución en que se divide.

Art. 44. *Unidades de ejecución.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana delimita unidades de ejecución en esta clase de suelo, por tratarse de terrenos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano. Generalmente ordenan áreas poco edificadas, configurándolas como espacios coherentes para la gestión del planeamiento por permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Su definición física última podrá estar sujeta a los ajustes contemplados en el artículo 8.4 y 5.

2. El Ayuntamiento o los particulares, si lo estiman conveniente, podrán proceder a subdividir las delimitaciones propuestas para las unidades de ejecución con el objetivo de facilitar la gestión urbanística. Este ajuste se efectuará mediante la tramitación de un expediente administrativo al efecto, con trámite de información pública de treinta días hábiles como mínimo y audiencia de los interesados, conforme estipula el artículo 99. 3 de la Ley Urbanística de Aragón en relación con el artículo 61 del mismo cuerpo legal.

3. Caso de ser necesario redactar planeamiento de desarrollo, éste se redactará por unidades completas, al igual que los instrumentos de gestión y ejecución.

4. Las determinaciones específicas de cada unidad de ejecución se encuentran en el documento "Fichas UE's" integrante del Plan General de Ordenación Urbana, habiendo sido delimitadas por éste cuatro, denominadas UE1, UE2, UE3 y UE4.

Subsección 2.^a – Suelo no urbanizable (SNU)

Art. 45. *Definición y objetivos.*

1. Constituyen el suelo no urbanizable todas aquellas superficies del término municipal:

—Sométicas a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los pla-

nes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, culturales, o de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

—Que el Plan General de Ordenación Urbana considera necesario preservar por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y de los bienes.

2. Son fines de la regulación del SNU los siguientes:

—Preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.

—Proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.

—Prevenir procesos patológicos de urbanización.

—Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.

Art. 46. *Categorías.* — El Plan General de Ordenación Urbana establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable especial.

b) Suelo no urbanizable genérico.

Art. 47. *Suelo no urbanizable especial (SNUE). Definición y régimen general.*

1. Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por el Plan General de Ordenación Urbana, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, culturales, y los que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

2. El suelo no urbanizable especial delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

3. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental (según Real Decreto 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental; modificación por Real Decreto-ley 9/2000, de 6 de octubre; Reglamento, Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre; Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la Diputación General de Aragón, de Evaluación de Impacto Ambiental).

Art. 48. *Áreas en suelo no urbanizable especial.*

1. El Suelo no urbanizable especial (SNUE) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su preservación, que se pueden encontrar en la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana:

a) Protección del ecosistema natural:

Cauces (SNUE C).

Canales de crecida (SNUE CC).

Sotos y riberas fluviales. Corredor ribereño y llanura de inundación (SNUE SR).

Protección de suelo estepario (SNUE SE).

Protección de vaguadas y barrancos (SNUE VB).

Vales (SNUE VA).

Masas arboladas (SNUE MA).

Lugares de importancia comunitaria (LIC) (SNUE LIC).

Zonas de especial protección para las aves (SNUE ZEPa).

Plan de ordenación de recursos naturales del Ebro (SNUE PORN).

Kraschennikovia ceratoides (SNUE KC).

Cernícalo primilla (SNUE CP).

Montes de utilidad pública (SNUE MUP).

b) Protección del ecosistema productivo agrario:

Protección de la huerta vieja (SNUE HV).

Protección del regadío alto (SNUE RA).

c) Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE PC).

d) Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias:

Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas.

Protección de vías pecuarias.

Protección de caminos rurales.

Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS):

Inundación por arroyada superficial (SNUE RNS1).

- Protección de carreteras.
- Protección de vías férreas.
- Protección de líneas de alta tensión.
- Protección de oleoducto.

Art. 49. *Suelo no urbanizable genérico (SNUG).*

1. Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como “no urbanizables” (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares productivos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaz para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías del SNUe.

2. El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. Los propietarios de suelo de esta clase tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

3. Su concreta ubicación se encuentra en los planos de ordenación correspondientes del Plan General de Ordenación Urbana.

Subsección 3.^a – Suelo urbanizable (SUZ).

Art. 50. *Definición.* — Tienen la consideración de suelo urbanizable aquellos terrenos que, no teniendo la condición de suelo urbano o de no urbanizable, son clasificados como tales en el presente Plan General de Ordenación Urbana por prever su posible transformación a través de Plan parcial y proyecto de urbanización, de acuerdo a las condiciones ahora establecidas.

Art. 51. *Categorías.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana distingue en el suelo urbanizable las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable delimitado (SUZD)
- b) Suelo Urbanizable No delimitado (SUZnD).

La primera de ellas referida únicamente para el uso industrial y la segunda, tanto para uso residencial como industrial. Su concreta ubicación se encuentra en los planos de ordenación correspondientes.

2. En suelo urbanizable delimitado, el Plan General de Ordenación Urbana establece las condiciones necesarias para su desarrollo mediante planeamiento de segundo grado.

3. En suelo urbanizable no delimitado el Plan General de Ordenación Urbana contiene las siguientes determinaciones:

— Criterios para delimitar los sectores: magnitud, uso, dotaciones, equipamiento, sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, prioridades.

- Sistemas generales adscritos.
- Trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios.
- Indicación de intensidades y usos globales.

Art. 52. *Desarrollo del suelo urbanizable.*

1. El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana en suelo urbanizable se realizará mediante Planes parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente Plan General de Ordenación Urbana y a Ley Urbanística de Aragón-44 a 53.

2. En suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos.

Art. 53. *Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.* — Las cesiones obligatorias y gratuitas se determinarán en el Plan Parcial, y se referirán como mínimo a:

- Suelo destinado a sistemas generales adscritos.
- Suelo destinado al sistema viario local.
- Suelo destinado a espacios verdes, libres y de recreo de dominio y uso público.
- Suelo destinado a equipamiento comunitario de dominio y uso público.
- 10% del aprovechamiento medio del sector.

Art. 54. *Reserva mínima para vivienda protegida.* — En los Planes parciales de carácter residencial de los sectores por delimitar, se establecerá una reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas del quince por ciento (15%) de la edificabilidad residencial prevista, siempre que ésta supere los tres mil metros cuadrados por hectárea (3.000 metros cuadrados por hectárea).

Art. 55. *Condiciones materiales de la ordenación.*

1. En la ordenación de los sectores por delimitar, se cuidará la continuidad de la misma respecto al resto de suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin, se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.

2. Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto a las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

Art. 55 bis. *Cargas urbanísticas en cumplimiento del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.*

1. De acuerdo con lo establecido en el apartado Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001 y publicado en el BOA núm. 124, de 21 de octubre, mediante Orden del Departamento de Medio Ambiente, a esta clase de suelo se le aplicará, en concepto de tratamiento de aguas residuales, una carga urbanística de 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como tres habitantes equivalentes para los residenciales y la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por metros cuadrados o 90,15 euros por habitante equivalente en los industriales.

2. Hasta tanto se produzca el adecuado desarrollo reglamentario autonómico, los distintos promotores deberán aportar las cantidades resultantes al Ayuntamiento de Pina de Ebro en el momento de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y siempre con carácter previo a la realización material de las obras.

3. Por su parte, el Ayuntamiento de Pina de Ebro entregará las cantidades recaudadas por este concepto al Instituto Aragonés del Agua para sufragar los costes de construcción y/o ampliación de la estación depuradora de aguas residuales del municipio.

Art. 56. *Ambitos de suelo urbanizable no delimitado y condiciones para la delimitación de sectores.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana define como suelo urbanizable delimitado un sector (F) de uso dominante industrial que localiza enfrente del polígono industrial existente, situado en la margen derecha de la carretera nacional N-II. Su concreta ubicación se haya en el correspondiente plano de ordenación.

2. Se establecen, asimismo, dos áreas de suelo urbanizable no delimitado, una de uso predominante residencial y otra de uso predominante industrial.

3. El área de suelo urbanizable no delimitado de uso dominante residencial es la franja existente en la zona sureste del casco urbano. Coincide con el límite de la concentración parcelaria. Está situada a lo largo de la calle Fernando el Católico desde las instalaciones deportivas municipales hasta la acequia Mayor, transversal a la carretera, lindando con el cementerio. Su concreta ubicación se haya en el correspondiente plano de ordenación.

4. El área de suelo urbanizable no delimitado de uso dominante Industrial se localiza junto al polígono industrial existente, en los terrenos adyacentes al sector delimitado. Se encuentra situada en la margen derecha de la carretera nacional N-II. Su concreta ubicación se haya en el correspondiente plano de ordenación.

Art. 57. *Régimen transitorio.*

1. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan parcial se aplicará, en el área de uso dominante residencial, el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable especial Huerta Vieja; y en el área de uso dominante Industrial, el correspondiente al suelo no urbanizable genérico.

2. Los planos de ordenación definen unas bandas de reserva para viales y zonas verdes con el objetivo de evitar que el desarrollo de las actividades permitidas en el régimen de suelo no urbanizable de aplicación transitoria pueda hipotecar la construcción, en un futuro, de los viales estructurantes previstos para las áreas a desarrollar y de estructurar, adecuadamente, las futuras bandas destinadas a espacios libres del municipio.

Art. 58. *Criterios para la delimitación de sectores.*

1. El suelo urbanizable delimitado de uso dominante industrial se desarrollará mediante la tramitación de un Plan parcial que comprenda la totalidad del ámbito definido, de conformidad a las condiciones de desarrollo dispuestas por estas normas y demás normativa urbanística que resulte de aplicación.

2. En las áreas de suelo urbanizable no delimitado, la delimitación de sectores en dichos ámbitos de SUZnD, que deberá preceder a la redacción de los correspondientes Planes Parciales, incorporará, como mínimo la siguiente documentación:

- Un avance de planeamiento de todo el ámbito del que forme parte el sector, en el que se indiquen sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, magnitudes, usos, dotaciones y equipamientos
- Estudio geotécnico que acredite la adecuación de los terrenos para la edificación
- Propuesta de convenio urbanístico en su caso.

3. Criterios generales para la delimitación de sectores:

Los límites de sectores se trazarán siguiendo sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (camino, acequias, etc.), e incluirán la parte proporcional de suelo vinculado por el Plan General de Ordenación Urbana como sistemas generales adscritos. En el Área de uso dominante residencial a delimitación, incluirá, en todo caso, terrenos colindantes con suelos clasificados como suelo urbano.

La ordenación de sectores residenciales no podrá superar los límites máximos de edificabilidad (superficie construida por hectárea) y densidad que se señalan en los artículos siguientes.

Respecto del aprovechamiento medio del sector a delimitar, en la memoria del Plan parcial correspondiente deberá quedar convenientemente justificada la utilización para su cálculo tanto de los coeficientes de usos y tipologías como de ponderación del sector, en los términos fijados por el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón.

4. Cualquier duda o laguna que surja en relación a las condiciones de ordenación vinculante de estos ámbitos deberá ser subsanada mediante la oportuna interpretación del contenido de la memoria justificativa del presente Plan

General de Ordenación Urbana, que a este respecto tiene el carácter de criterio hermenéutico prevalente.

Art. 59. Área de suelo urbanizable no delimitado residencial.

1. Para el desarrollo de esta área se delimitarán sectores de una dimensión mínima de 10 hectáreas, de tal manera que se garantice la justa distribución de las cargas urbanísticas y la capacidad para acometer los costes urbanizadores y para la obtención de los suelos destinados a sistemas generales.

En la delimitación de los sectores se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- Permitirá la conexión de cada sector al sistema viario existente.
- Respetará el trazado y dimensiones de las vías indicadas como vinculantes en los planos de ordenación.
- Tendrán como límites el suelo urbano y el suelo no urbanizable de tal manera que delimiten franjas transversales al bulevar que figura como vial estructurante en el correspondiente plano de ordenación.
- Permitirán el desarrollo y la conexión a las redes urbanas.

2. Parámetros urbanísticos:

- a) Uso predominante residencial.
- b) Superficie del ámbito: 665.825 metros cuadrados.
- c) Sistemas generales adscritos: 195.941 metros cuadrados, SG verde, y 45.335 metros cuadrados, SG equipamientos.
- d) Edificabilidad máxima: 0,5 metros cuadrados por metro cuadrado (incluido SG adscritos).
- e) Densidad máxima del sector (sin incluir SG/a): 35 viviendas por hectárea.
- f) Desarrollo:
 - Delimitación de sectores.
 - Plan parcial.
 - Proyecto de reparcelación.
 - Proyecto de urbanización.

3. El Plan General de Ordenación Urbana incluye en dicho ámbito las siguientes previsiones con carácter vinculante, si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial):

Sistemas generales adscritos: 25.000 metros cuadrados de zona verde localizados al sur del ámbito como interfase entre la urbanización y el campo, tomando como referencia el soto existente entre el río y el casco urbano.

Estructura viaria: Bulevar longitudinal de 30 metros de anchura con calzadas separadas para la circulación rodada. A fin de dar continuidad al paseo central peatonal se evitará que todas las calles transversales crucen el bulevar dando prioridad a este espacio de expansión ciudadana. El bulevar arranca de una rotonda que lo conecta a la prolongación del paseo Viejo, actualmente en fase de urbanización parcial, y a través de éste a la plaza de España y a la avenida de Zaragoza. Esta rotonda también permitirá el acceso a la ampliación de las instalaciones deportivas municipales. Termina en el espacio libre ubicado en la zona trasera de la urbanización Los Chopos, continuando como una vía de gran capacidad, de 20 metros de anchura, hasta su conexión con la carretera A-1107 en un punto de gran visibilidad y con un amplio espacio para el diseño de un encuentro adecuado al tráfico previsible. La futura urbanización, en su perímetro coincidente con esta carretera, estará limitada por una zona verde de separación. Se consideran especialmente importantes dos viarios transversales al bulevar: uno sería la prolongación de la calle San Roque desde la urbanización Los Chopos, que permite la conexión con la UE-1, y otro que arrancaría desde la calle Fernando el Católico, frente al colegio Ramón y Cajal. Su concreta ubicación gráfica se encuentra en el correspondiente plano de ordenación.

Tipología edificatoria: la propuesta se basa en el trazado de manzanas destinadas a vivienda unifamiliar desarrolladas según los futuros planes parciales sectoriales, con unas normas urbanísticas similares a las de la zona de ensanche del suelo urbano. A lo largo del bulevar se han dispuesto siete manzanas, cinco en un lateral y dos en el opuesto, destinadas a vivienda en bloque. La planta baja podrá ocupar la totalidad de la parcela. Se formalizará, con carácter vinculante, un porche a lo largo de la fachada al bulevar de 5 metros de fondo en toda la longitud de la fachada. En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en esta planta. El fondo edificable de las plantas alzadas, también con carácter vinculante, será de 25 metros. Cada parcela deberá disponer de las plazas de aparcamiento suficientes, en función de su número de viviendas y del uso terciario, en el interior de la propia parcela resolviendo su acceso desde las calles transversales o mediante servidumbres de tal manera que no existan incorporaciones al tráfico del bulevar.

15% del aprovechamiento destinado a vivienda protegida de Aragón.

La ampliación y ejecución a su cargo de los sistemas Generales existentes que su implantación requiere, así como la de aquellos otros de nueva creación útiles para su desarrollo.

La adscripción del sistema general verde en una superficie que porcentualmente sea equivalente a la proporción existente entre la dimensión la total del mismo en relación con la totalidad del área.

4. Determinaciones indicativas: Las dos zonas destinadas a equipamientos públicos contempladas en el plano de ordenación. Una de ellas se ubica en dos parcelas, de 1.963 y 1.721 metros cuadrados, que rodean el espacio libre planteado frente al colegio público habiendo sido elegido su emplazamiento en función de su proximidad al citado equipamiento y a la plaza de España y, por tanto, al Ayuntamiento. La otra zona se sitúa en extremo opuesto del área frente al actual acceso al casco urbano desde la carretera por la calle Fernando el Católico. También esta previsión de equipamientos se ubican en dos parcelas de 2.525 y 3.595 metros cuadrados.

El resto de estructura viaria no vinculante contemplada en el correspondiente plano de ordenación.

Art. 60. Suelo urbanizable de uso dominante industrial.

1. Las condiciones de desarrollo del sector F de suelo urbanizable delimitado de uso dominante industrial son las siguientes:

1.1. Parámetros urbanísticos:

- a) Usos:
 - Uso dominante: Industrial y actividades relacionadas con la logística y el transporte.
 - Usos complementarios: Usos terciarios (comercial, hostelería, hotelero, oficinas, etc.) en la fachada a la carretera nacional N-II.
 - Usos prohibidos: Vivienda, salvo vivienda unifamiliar con destino a guardas o vigilantes cuya presencia permanente se requiera. En este caso, la proporción de edificabilidad destinada a este tipo de viviendas será, como máximo, de 300 metros cuadrados por cada hectárea de terreno como máximo. Y la superficie de cada una no será menor de 50 metros cuadrados útiles ni mayor de 120.
- b) Superficie del sector: 494.600 metros cuadrados.
- c) Aprovechamiento medio y edificabilidad máxima: 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado.
- d) Desarrollo:
 - Plan parcial.
 - Proyecto de reparcelación.
 - Proyecto de urbanización.
- e) Sistema de actuación: La elección del sistema de actuación se llevará a cabo en el Plan parcial correspondiente.
- f) Plazo de desarrollo: El Plan parcial se tramitará en el plazo máximo de cuatro años a partir de la publicación en el BOPZ de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana y la normativa que lo integra.

1.2. Condiciones vinculantes de planeamiento, que deberán ser definidos con exactitud por el Plan Parcial:

a) Con carácter general, la ordenación propuesta en el planeamiento de segundo grado deberá incorporar una proyección de ordenación del resto de ámbito de suelo urbanizable no delimitado con el que colinda de manera que quede justificada la viabilidad de su futuro desarrollo.

b) Se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas por la normativa estatal en cuestión de carreteras en cuanto a dominios públicos, zonas de servidumbre y afección, limitaciones para ubicación de la edificación, etc., tanto para la carretera nacional como para la autopista. En cualquier caso, deberá dejarse una franja de terreno lo suficientemente amplia como para albergar el futuro desdoblamiento de la N-II, que será cedida gratuitamente al Consistorio para su puesta a disposición al Ministerio de Fomento mediante su consideración de sistema general viario.

c) Los promotores de la actuación urbanística para el desarrollo del sector deberán ejecutar a su costa los accesos al mismo desde la carretera nacional N-II, que, en cualquier caso, se proyectarán según los criterios y limitaciones que en su momento exija el Ministerio de Fomento.

d) Igualmente, deberán ejecutar las recomendaciones y obras correctoras necesarias para evitar las afecciones del cauce principal del Val de los Pozos, de conformidad con el estudio de inundabilidad redactado por el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Pedro Alvarez Moreno, informado favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Ebro, y que forma parte de la documentación del presente Plan General de Ordenación Urbana.

e) También deberán asumir la ampliación y la ejecución a su costa de los Sistemas Generales existentes que su implantación requiera, así como la de aquellos otros de nueva creación útiles para su desarrollo.

f) Se establece la obligatoriedad de la depuración de los vertidos generados por las actividades bien sobre la misma fuente de emisión o mediante una planta depuradora para la zona industrial como carga urbanizable atribuible al sector. Igualmente, si ello fuera necesario, participarán en los costes imputables a la ampliación de la planta depuradora municipal a instalar en la ribera del Ebro.

g) Se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 55 bis de las presentes normas urbanísticas.

h) El correspondiente Plan parcial deberá resolver las cesiones obligatorias de acuerdo a las necesidades que, en su momento, establezca el Ayuntamiento de Pina de Ebro.

2. Para el desarrollo del área de suelo urbanizable no delimitado industrial tendrán en cuenta, además de los criterios generales contemplados en el artículo 58 de las presentes normas urbanísticas los siguientes:

2.1. Delimitación de sectores: se delimitarán sectores de una dimensión mínima de 3 hectáreas en los que pueda inscribirse un círculo de cincuenta metros de radio, de tal manera que se garantice la justa distribución de las cargas urbanísticas y la capacidad para acometer los costes urbanizadores y para la obtención de los suelos destinados a sistemas generales. En la delimitación de los sectores se tendrán en cuenta, además, que la misma permita la conexión de cada sector al sistema viario existente. En caso de que no exista, resolverá en su propia delimitación el acceso desde la carretera nacional. N-II.

2.2. Parámetros urbanísticos:

- a) Uso predominante industrial.
- b) Superficie del ámbito: 2.897.300 metros cuadrados.
- c) Edificabilidad máxima: 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado
- d) Desarrollo:

- Delimitación de sectores.
- Plan parcial.
- Proyecto de reparcelación.
- Proyecto de urbanización.

2.3. El Plan General de Ordenación Urbana incluye en dicho ámbito las siguientes previsiones con carácter vinculante, si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan parcial):

La memoria de información recoge en dicho ámbito la existencia de una zona de inundación en la zona de influencia del denominado barranco o Val Los Pozos. Como anexo de la misma se acompaña un estudio de inundabilidad redactado por el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Pedro Alvarez Moreno, que contiene una serie de medidas correctoras a llevar a cabo en su desarrollo urbanístico. Estas u otras posteriores que estudien más en detalle dicha cuestión deberán ser tomadas en consideración en el Plan parcial que delimite un sector que incorpore esta zona para su desarrollo.

La ampliación y ejecución a su cargo de los sistemas generales existentes que su implantación requiere, así como la de aquellos otros de nueva creación útiles para su desarrollo.

En todo lo demás, una vez delimitado cada sector, resultará de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior relativo al sector F.

Sección 2.^a – Calificación del suelo

Art. 61. *Asignación de usos. Principio general.* — El presente Plan complementa las determinaciones legales que sobre asignación de usos establecen los preceptos correspondientes de la legislación urbanística de aplicación, mediante la incorporación al propio Plan y a su estrategia de desarrollo de los principios que se expresan en esta sección.

Art. 62. *Usos. Definición y limitaciones.*

1. Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en una parcela, unidad, sector o ámbito de suelo no urbanizable o en las edificaciones o espacios de actividad económica ubicados en ellos.

2. Las condiciones de uso persiguen: la organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

3. En todo caso, las facultades del derecho de propiedad y de los demás derecho de uso y disfrute se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación vigente y, en virtud de la misma, en el presente Plan con arreglo a la calificación urbanística del suelo.

Art. 63. Condiciones generales de compatibilidad según la situación en los edificios

1. Sótanos:

a) Se prohíbe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones al servicio de los edificios en nivel inferior al primer sótano.

b) Los usos y actividades sujetas a la normativa de policía de espectáculos sólo podrán situarse en plantas en primer sótano cuando la capacidad de los locales no supere las setenta y cinco personas.

c) Los usos de almacenamiento sólo podrán disponerse en planta de primer sótano cuando estén vinculados a comercios y oficinas situados en planta semi-sótano o baja, comunicados con ellos, y siempre que tengan una superficie igual o inferior a la destinada a la venta en el comercio.

d) En las zonas en que se admita el uso comercial en planta sótano, estará condicionado a que las piezas destinadas a este uso formen parte de un local del mismo uso con piezas en planta baja, con acceso por ésta, de superficie igual o superior a la de las piezas de la planta sótano, con las que deberá comunicarse mediante escaleras o rampas situadas en el interior del local.

2. Plantas bajas y alzadas:

Se permiten los usos indicados en las normas específicas de cada zona, con las limitaciones de actividad y superficie que se indican en cada caso.

En todos los casos en que se limitan los usos admitidos a determinadas plantas, deberá entenderse por primera planta la inmediatamente superior a la baja, con independencia de que pudieran denominarse, en un edificio concreto, entresuelo o principal.

En todos los casos en que se autoricen despachos profesionales como categoría diferenciada de las oficinas, se establece un límite de 70 metros cuadrados dedicados a la actividad, siempre que dicha superficie no suponga más del 50% del total, en cuyo caso deberá tenerse esa magnitud resultante como nuevo límite. Los despachos que superen esta dimensión tendrán la consideración de oficinas en aplicación de estas normas.

Cuando se admiten hoteles en edificios exclusivos y en edificios con otros usos, incluidos el de vivienda, con acceso y entrada exclusivo e independiente, se entiende que las dependencias e instalaciones hoteleras deberán formar un conjunto homogéneo y cumplir los requisitos de la legislación sectorial. La condición de edificio exclusivo no impide que existan locales de usos complementarios.

Los hoteles-apartamentos se asimilan a edificios destinados a vivienda colectiva.

Art. 64. *Clase de usos.*

1. A los efectos de estas normas se establecen las siguientes clases de usos:

a) Por el nivel de asignación:

Global: es el dominante en la unidad de ejecución o en el suelo urbano consolidado o sector de suelo urbanizable, entendiéndose por tal el que ocupa

mayor superficie construida en la actualidad u ocupará conforme al planeamiento.

b) Por su equivalencia o compatibilidad con el uso global se distinguen:

Dominante: es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Compatible o asimilado: aquel cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por el Plan General de Ordenación Urbana por ser complementario o derivado directamente de él o por ser necesario para evitar la excesiva especialización del suelo.

Permitido: el que se ajusta al uso dominante y compatible y a las condiciones establecidas por el Plan General o por los planes que los desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación. Son también usos permitidos:

Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.

Los que se autoricen temporalmente por la Administración con autorización revocable a voluntad de aquélla.

Tolerado: son los usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas para ello, pero que el Plan General de Ordenación Urbana asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando la diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigidas para ser permitido, queda dentro de los siguientes límites:

—No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de fuera de ordenación.

—Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

Se permiten las obras de ampliación y reforma con las siguientes condiciones: Las obras se ajustarán a las condiciones de uso como permitido.

Se deberán adoptar las medidas correctoras que señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.

La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición del uso como tolerado.

Cuando no exista cese de la actividad, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso.

Prohibido: El que no se ajusta al uso dominante y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por este Plan General de Ordenación Urbana, por lo que no se permite expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor del mismo.

c) Por su función o finalidad:

c.1) Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

Residencial (R).

Productivo (P).

Dotacional (D):

a) Equipamiento comunitario:

—Educativo.

—Cultural.

—Ocio o recreativo.

—Salud.

—Bienestar Social.

—Deportes.

—Religioso.

b) Servicios urbanos:

—Servicios de la Administración.

—Cementerio.

Servicios terciarios (ST):

a) Hostelería y hospedaje.

b) Acampada.

c) Comercial.

d) Oficinas.

e) Salas de reunión.

c.2) Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes:

Red viaria.

Dotación de espacios libres y zonas verdes públicas

Dotación de servicios infraestructurales.

Subsección 1.^a – Uso residencial

Art. 65. *Definición y clases.*

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas, con cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

Vivienda unifamiliar: Cuando ésta ocupa una porción de suelo que le corresponde, estando segregada mediante linderos o en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda.

Vivienda plurifamiliar: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupada con accesos, instalaciones y con otros elementos comunes, manteniendo un acceso común para todas las viviendas que alberga.

b) Residencia comunitaria: Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluida huéspedes.

Art. 66. Vivienda exterior.

1. Todas las viviendas de una edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público o espacio libre privado con acceso en contacto con la vía pública, resultado de la conservación de una estructura urbana existente anteriormente o de nueva creación, en cuyo caso deberá cumplir las dimensiones siguientes:

a) Se podrá inscribir un círculo no inferior a 600 centímetros.

b) Su superficie no será inferior a 50 metros cuadrados.

2. Cuando la condición de exterior se obtenga con aperturas recayentes a espacios libres privados, deberá constar la afección registral de la servidumbre del espacio libre privado y su acceso desde la vía pública para garantizar dicha condición.

3. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Art. 67. Programa de la vivienda.

1. Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio doble, un dormitorio sencillo y un cuarto de aseo con ducha. Su superficie útil no podrá ser inferior a cincuenta (50 metros cuadrados) metros cuadrados ni su volumen a ciento veinticinco (125 m³.) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores.

2. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

Pieza	Superficie (m ²)	Volumen (m ³)	Diámetro círculo inscrito (m)	Longitud libre de uno de los lados (m)
Estancia-comedor	16,00	40,00	3,00	2,70
Estancia-comedor-cocina	20,00	48,50	3,00	2,70
Cocina	6,00	13,50		1,60
Cocina-comedor	8,00	18,00		2,00
Dormitorio doble	10,00	25,00		2,40
Dormitorio sencillo	6,00	15,00		2,00
Cuarto de aseo	3,00	6,75		

Pasillos: La anchura mínima será de 90 centímetros. Pudiendo existir estrangulamientos de hasta 80 centímetros, siempre que su longitud no supere los 40 centímetros.

Vestíbulo: Tendrá una anchura mínima de 120 centímetros.

3. En edificios abuhardillados la medición de las estancias mínimas se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento ochenta (180) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

4. No se consentirán viviendas en sótanos, semisótano o entreplantas.

5. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril (BOA de 18 de abril), de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación y Decreto 19/1999, de 9 de febrero (BOA de 15 de marzo) del Gobierno de Aragón, "Barreras arquitectónicas. Reglamento".

6. Las viviendas situadas en planta baja deberán tener su pavimento elevado 0,30 metros sobre la rasante oficial del terreno. Igualmente, en las calles con pendiente, ningún punto de la vivienda quedará por debajo de 0,30 metros sobre la rasante del terreno.

Art. 68. Acceso comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes tales como portales, pasos y escaleras.

2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de 4 metros cuadrados de superficie y ancho mínimo de 2 metros.

3. La anchura mínima de pasos y escalera, así como las dimensiones de huella y tabica de éstas últimas vendrán determinada por lo señalado en las Normas de Prevención de Incendios vigente.

4. El número máximo de peldaños en un tramo de escaleras será de dieciséis y las mesetas de éstas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 150 centímetros.

Art. 69. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de carácter residencial y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

Art. 70. Residencia comunitaria. — Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

Subsección 2.^a – Uso productivo

Art. 71. Definición y clases. — Uso productivo es el destinado a la producción de bienes y servicios y comprende:

a) Uso agrario y/o ganadero: Correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

b) Uso industrial: Que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se divide en:

Taller familiar artesano.

Pequeña industria.

Industria limpia.

Industria ligera.

Industria pesada.

Art. 72. Taller familiar artesano.

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

2. Condiciones:

Superficie máxima: 250 metros cuadrados.

Ruido máximo: 30 dB medidos en el exterior y locales colindantes.

Número máximo de operarios: Quince.

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

Art. 73. Pequeña industria.

1. Comprende pequeñas industrias, que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvos u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones o peligro incompatible.

2. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

3. Condiciones:

Superficie máxima: 500 metros cuadrados.

Ruido máximo: 35 dB medidos en el exterior y locales colindantes.

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

Art. 74. Industria limpia.

1. Se caracteriza por albergarse en edificaciones de gran superficie y fachada a la vía pública con emplazamiento en el casco urbano, de forma que el conjunto identifique al establecimiento de que se trate, creando imagen (industria escaparate).

2. Comprende usos industriales con gran superficie de exposición (venta de muebles, de materiales de construcción, de vehículos, etc.), así como determinados tipos de industria alimentaria cuya normativa sanitaria impide su emplazamiento en zonas industriales al uso.

Industria admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes. La actividad no debe transmitir molestias (ruidos, emanaciones o peligros especiales) al exterior.

3. Condiciones:

Ruido máximo: 35 dB medidos en el exterior y locales colindantes.

Art. 75. Industria ligera.

1. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes, no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Unicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/61).

2. Condiciones:

Ruido máximo: 45 dB medidos en el exterior y locales colindantes.

Industria incómoda, admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes.

Art. 76. Industria pesada

1. Se trata de industrias y actividades clasificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones y vertidos de gases, líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones.

2. Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

3. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:

a) Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre: Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (RAMINP).

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

c) Decreto 833/1975, de 6 de febrero, de desarrollo de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

d) Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre medidas de control de riesgos inherentes a accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

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

f) Cualquier otra disposición concordante que sea aprobada durante el plazo de ejecución del Plan.

Subsección 3.^a – Servicios terciarios

Art. 77. *Definición.* — Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Art. 78. *Clases.* — A los efectos de su pormenorización con el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) *Hostelería y hospedaje:* Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar servicios relacionados con la expedición de bebidas (bares, cafés, etc.) o la restauración (restaurantes) y/o a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b) *Acampada:* Instalaciones destinadas al alojamiento al aire libre en campamentos de turismo y otras modalidades de acampada, cuya instalación se regirá por la normativa sectorial de aplicación.

c) *Comercial:* Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar mercancías al público mediante ventas al por menor. Los comercios al por mayor (rúbrica 50 y 51 CNAE), serán asimilados a la categoría de pequeña industria, o industria ligera.

d) *Oficinas:* Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen oficinas como las de organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

e) *Salas de reunión:* Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones, de espectáculos, tales como café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Art. 79. *Condiciones de hospedaje.*

1. Con carácter general los establecimientos o locales destinados a hospedajes se regirán e cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor. No obstante, los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

3. Los espacios destinados a la práctica de las distintas modalidades de alojamiento al aire libre deberán cumplir las determinaciones contenidas en el Decreto 79/1990, de 8 de mayo, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento sobre campamentos de turismo y otras modalidades de acampada, o norma similar que lo sustituya.

Art. 80. *Condiciones de comercio.*

1. Dimensiones:

1.1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se incluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

1.2. En ningún caso la superficie de venta será menor de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. *Circulación Interior.* En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección contra incendios y otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. *Aseos:* Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Art. 81. *Condiciones de las oficinas.*

1. Dimensiones: A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce actividad de la oficina.

2. *Accesos Interiores:* Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, 130

centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público serán de ochenta centímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección contra incendios y otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. *Aseos:*

3.1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

3.2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de intermedio.

3.3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Art. 82. *Condiciones de las salas de reunión.* — Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA 154, de 31 de diciembre) y, subsidiariamente, en tanto no se produzca su desarrollo reglamentario, el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o norma que lo sustituya.

Subsección 4.^a – Uso dotacional

Art. 83. *Definición.*

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento comunitario que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, ocio, deporte y, en fin su bienestar; y, proporcionar los servicios propios de carácter administrativo, comercial, etc.

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

Art. 84. *Clases.* — A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen en las siguientes clases de dotaciones:

a) *Equipamiento comunitario,* cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

Educativo: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

Cultural: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante el conocimiento y práctica de la cultura.

Recreativo: Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades lúdicas.

Salud: Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

Bienestar social: Que comprende la prestación de asistencia no específica sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Deportivo: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

Religioso: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

b) *Servicios urbanos,* cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

Cementerio y tanatorio: Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

Art. 85. *Compatibilidad de usos.* — En las parcelas calificadas para usos dotacionales además del uso global se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes de servicio.

Art. 86. *Sustitución de los usos dotacionales existentes o previstos.* — Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio o en otro lugar.

Art. 87. *Edificaciones especiales.* — Si las características para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación del oportuno estudio de detalle.

Subsección 5.^a – Red viaria

Art. 88. *Definición.* — Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Art. 89. Dimensiones y características.

1. Las vías de una anchura igual o inferior a 5 metros no dispondrán de aceras, siendo los pavimentos de la calzada adecuados al entorno.
2. El resto de vías hasta los 7 metros, dispondrán de dos bandas paralelas con una anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones de cien (100) centímetros cada una.
3. Para las vías a partir de 8 metros de anchura, se amplía lo dispuesto en el punto anterior a 150 centímetros.
4. Las aceras de anchura igual o superior a 200 centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
5. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para evacuación de las aguas pluviales y una máxima del 8%. Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Para pendientes inferiores al 1%, cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de las aguas pluviales.
 - b) Para pendientes superiores al 8%, cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de 120 centímetros de longitud, mínima pendiente del 8% y huella de 30 centímetros.

6. Cuando exista un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrá disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de 35 centímetros, contrahuella mínima de 16 centímetros, en un número máximo de diez peldaños entre rellanos de longitud mínima de 120 centímetros.

Art. 90. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará tomando en cuenta las condiciones de soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzcan mediante diferencia de nivel. A tales efectos, podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.
3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles, se garantizará, en todo caso, el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de pavimento y se nivelarán con su plano.

Subsección 6.ª – Dotación de espacios libres y zonas verdes públicas**Art. 91. Definición.**

1. Espacios de uso público destinados al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o bien a la defensa y conservación de valores paisajísticos.
2. Con carácter general, sólo se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para su acondicionamiento y definición. No obstante ello, también se podrá ubicar en estos espacios dotaciones públicas o infraestructuras de servicios urbanos previo informe del técnico municipal en el que establecerá las condiciones bajo las cuales se deberá proceder.

Subsección 7.ª – Servicios infraestructurales

Art. 92. Definición. — Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, teléfono, etc.

Art. 93. Condicionantes del servicio de abastecimiento de agua.

1. Todas las conducciones del abastecimiento de agua serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público. A los efectos del cálculo de nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones de dotación de agua serán de 200 litros por habitante y día, de 5 litros por cabeza de ganado y día, y de 20 metros cúbicos por hectárea y día para la industria.
2. En los proyectos de urbanización se deberá garantizar para las redes de abastecimiento de agua:
 - a) Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.
 - b) Las instalaciones de abastecimiento deberán contar con los hidrantes y bocas de riego que determinen los servicios municipales.
 - c) Las pruebas de tuberías generales deberán realizarse en presencia de los servicios técnicos municipales, realizándose las obras bajo su supervisión.
 - d) La profundidad mínima de las tuberías generales será de 80 centímetros.
 - e) El tamaño mínimo de los pozos de registro para llaves de paso será de 110 centímetros de diámetro, siendo las tapas metálicas y de un diámetro mínimo de 60 centímetros.
 - f) Deberá hacerse una acometida a cada parcela de un diámetro máximo, salvo justificación y posterior aprobación de los servicios municipales, de ? de pulgada.

g) Cada pozo de registro de llaves de paso tendrá un desagüe, conectado a la red general de alcantarillado, de 40 milímetros de diámetro.

h) Los puntos bajos de la instalación tendrán un desagüe conectado a la red de alcantarillado de 100 milímetros de diámetro. El número mínimo de desagües será determinado por los servicios técnicos municipales.

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

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

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

Art. 94. Condicionantes del servicio de saneamiento.

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

- a) El tamaño mínimo de las tuberías de la red general será de 30 centímetros de diámetro.
- b) Caso de ser necesarios, se preverán en los proyectos de urbanización los aliviaderos correspondientes.
- c) La pendiente mínima de las tuberías generales será de 4‰, salvo excepciones justificadas, y su profundidad mínima será de 80 centímetros medidos a su cara superior.
- d) Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.
- e) Las pruebas de tuberías generales deberán realizarse en presencia de los servicios técnicos municipales, realizándose las obras bajo su supervisión.
- f) El tamaño mínimo de los pozos de registro será de 110 centímetros de diámetro y contarán con escaleras metálicas cada 25 centímetros para llegar al fondo de los mismos. La distancia máxima entre pozos será de 40 metros, salvo excepciones justificadas. Las tapas serán metálicas y de un diámetro mínimo de 60 centímetros.
- g) Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose como máximo cada 30 metros.
- h) Las redes y acometidas no se empalmarán a los pozos de registro formando un salto de agua, sino en la parte inferior para permitir el acceso permanente al fondo de los mismos.

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

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

k) En zonas de nueva urbanización la red de saneamiento será separativa (pluviales y fecales) para facilitar su tratamiento posterior.

2. Con carácter general, en las nuevas redes de saneamiento a proyectar se tenderá a la unidad de los puntos de vertidos, evitando vertidos múltiple. Con respecto a la existente cuando no cumpla con este criterio, se procurará su renovación o modificación tendente a conseguir el anterior objetivo.

Art. 95. Condicionantes del servicio de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

1. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o urbanizable habrán de realizarse mediante conducciones subterráneas.

2. En este tipo de suelo, las compañías de electricidad, telefonía, etc., no podrán instalar, en ningún caso, postes, palomillas, etc. vistos en las fachadas de los edificios, quedando los ya existentes en situación de fuera de ordenación.

3. Mediante convenio con las compañías suministradoras, podrá simultanearse las obras de urbanización que haya de realizar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

Capítulo III

Sistemas generales

Sección 1.ª – Disposiciones generales

Art. 96. *Definición.*

1. Los sistemas generales regulados en este capítulo son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.

2. Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 97. *Regulación de los sistemas generales.* — La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en la sección 2.ª del capítulo II del título tercero, calificación del suelo.

Art. 98. *Actuación.*

1. Los suelos fijados por el Plan General de Ordenación Urbana como sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a ámbitos de planeamiento (SU/NC o SUB/ND), mediante el sistema de expropiación o el de ocupación directa.

2. A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público (comunicaciones, verde, equipamiento, servicios técnicos, etc.) ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el ámbito.

3. El suelo que el Plan General de Ordenación Urbana afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

4. El Plan General de Ordenación Urbana admite en algunos casos la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.

5. Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación u ocupación, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley Urbanística de Aragón.

6. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Sección 2.ª – Sistema viario

Art. 99. *Definición.*

1. La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el sistema general viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.

2. La red viaria principal y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el Plan General de Ordenación Urbana, o en los planes parciales o planes especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

Art. 100. *Tipos de vías.* — Se establecen los siguientes tipos de vías:

a) Carreteras (red arterial). Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos (Ley 25/1988, de 29 de julio; Reglamento aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, y modificación del Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre). Para carreteras de la red de Aragón se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre (BOA del 30), de Carreteras de Aragón.

En SNU, las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas

25 metros en carreteras de la red nacional.

18 metros en las pertenecientes a la red básica de Aragón.

15 metros en las pertenecientes a la red comarcal y local de Aragón.

b) Red principal o básica. Son las vías que forman la estructura general del área urbana, y que relacionan distintas zonas entre sí.

c) Red secundaria. Red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las zonas.

d) Vías pecuarias (cabañeras). Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y la Ley 10/2005, de 11 de noviembre (BOA del 23), de Vías Pecuarias de Aragón. Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 metros del borde exterior de las mismas. Su anchura se corresponderá con la que figura en el artículo 6 de la Ley aragonesa en función del tipo de vía de que se trate.

Sección 3.ª – Sistema ferroviario

Art. 101. *Determinaciones.*

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987, de 30 de julio (BOE del 31), sobre Ordenación de los Transportes Terrestres, y Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, sobre Policía de Ferrocarriles.

2. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana, deben establecerse respecto al suelo afectado a este Sistema.

3. Se declaran fuera de ordenación los pasos a nivel existentes. Dichos pasos a nivel deberán ser sustituidos por los pasos subterráneos o elevados que en cada caso se decidan. Los gastos que ocasione dicha supresión y sustitución, serán por cuenta de Renfe.

4. Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., en una franja de hasta 50 metros a cada lado del ferrocarril.

Sección 4.ª – Sistema de espacios libres

Art. 102. *Definición y clasificación.*

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes. Comprende también la categoría de áreas deportivas.

2. Se distingue entre sistemas generales o parques públicos que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y sistemas locales o jardines públicos que están al servicio directo de una área o sector.

Art. 103. *Determinaciones.*

1. La localización y extensión de los sistemas generales y locales (parques, jardines y zonas deportivas públicas) se fija en suelo urbano. En suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbana establece la localización de sistemas generales adscritos con carácter vinculante.

2. En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:

Ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.

Altura máxima: 7 metros.

3. Los terrenos de particulares que según este Plan se califican como SG de parques urbanos, hasta tanto la titularidad y el destino pasen al régimen del dominio público, estarán sometidos al régimen del suelo no urbanizable especial "Huerta Vieja".

4. No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

Art. 104. *Delimitación y determinaciones particulares.*

1. Parque de la Huerta.

Clase de suelo: Suelo urbanizable no delimitado (SUB/ND).

Calificación urbanística: Sistema general verde (SG).

Superficie total: 195.945 metros cuadrados.

Carácter: Parque urbano perimetral, con posible equipamiento socio-cultural y deportivo.

Elementos a tener en cuenta en su ejecución: Se estudiará la conveniencia de conservar sin cubrir las acequias existentes mediante su oportuno tratamiento paisajístico, atendiendo especialmente a su condición de interfase.

La ocupación y alturas máximas de las posibles edificaciones se regulan en el artículo 107 de las presentes normas.

2. Jardín del Conde.

Clase de suelo: Suelo urbano consolidado (SUC).

Calificación urbanística: Sistema general verde (SG/a).

Superficie: 11.080 metros cuadrados.

Carácter: parque equipado (servicios, etc.), dada su ubicación y la existencia de equipamientos técnicos en su interior, se posibilitará la ampliación de los mismos, así como la instalación de otros similares de nueva creación, en las condiciones técnicamente exigibles por la normativa sectorial de aplicación.

Sección 4.ª – Sistema de equipamiento comunitario

Art. 105. *Definición y clasificación.*

1. El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).

2. El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:

a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.

b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.

c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.

d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.

e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.

f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Art. 106. *Determinaciones.*

1. En suelo urbano el Plan General de Ordenación Urbana determina la localización de cada equipamiento. En suelo urbanizable además de los estándares aplicables para sistemas locales fijados por Ley Urbanística de Aragón y Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón, para los que el Plan General de Ordenación Urbana indica en algunos casos la pauta de localización de dichos equipamientos del sistema local, se establece un sistema general de equipamientos adscrito al área de suelo urbanizable no delimitado residencial, de 45.335 metros cuadrados de superficie.

2. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten.

Título cuarto

Normas generales para la protección del patrimonio

Capítulo I

Patrimonio arquitectónico

Art. 107. *Objeto del catálogo*

1. De acuerdo con el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón se crea el Catálogo de inmuebles a conservar como documento complementario de las determinaciones del Plan General de Ordenación del municipio de Pina de Ebro a todos sus efectos administrativos y fiscales.

2. El objeto del catálogo y normativa relativos a patrimonio arquitectónico es garantizar la salvaguarda de aquellos edificios cuyo interés histórico, arquitectónico, constructivo, tipológico o ambiental exige una protección individualizada.

3. En función de dicho interés se establecen cuatro grados de protección: integral, estructural, ambiental y conjuntos urbanos.

Art. 108. *Principios generales de intervención y conservación.*

1. En los edificios protegidos de forma individualizada, se harán prevalecer rehabilitación y permanencia sobre cualquier otra determinación del Plan.

2. Los edificios protegidos individualmente, no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos que resulte imprescindible eliminar para su adecuación estructural, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio protegido, comportará la obligación de su reconstrucción.

3. La determinación de las intervenciones que se podrán o habrán de realizar en cada edificio protegido, dependerá de:

La documentación del inmueble aportada como información previa a la concesión de licencia de obras.

La inspección realizada por parte de los servicios técnicos municipales y/o, en su caso, por el Servicio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, o los técnicos designados al efecto.

4. Se prohíben y se declaran expresamente “fuera de ordenación” toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

5. En los edificios catalogados por su interés estructural o ambiental, que no alcancen la edificabilidad propia de la zona a que pertenecen, y siempre que ello resulte compatible con los valores protegidos, podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites propios de su zona.

6. Cuando, excepcionalmente, en cualquier grado de protección de los reseñados en el punto anterior, se autorice la sola restauración de la fachada del edificio se permitirán obras que supongan la sustitución del resto de los componentes del conjunto, siempre que se mantenga una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer motivadamente el técnico municipal:

Reconstrucción de los forjados en las mismas cotas que tuvieren los originales, al menos en la primera crujía o en un fondo de 4,50 metros.

Reconstrucción del faldón de la cubierta vertiente hacia la fachada con la misma cota de alero que tuviera la solución original, salvo que en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención se autorice, con las condiciones que procedan, la sobre elevación de galerías o paños de fachada que continúen la restaurada por encima de su coronación.

Compartimentación interior que en sus encuentros con la fachada se adecue a la distribución sus vanos, que no podrán quedar interrumpidos por elementos aparentes que los desfiguren o menoscaben la razón lógica de su composición.

Art. 109. *Documentación para solicitud de licencias.* — Las solicitudes de licencia que afecten a edificios catalogados deberán aportar, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obra, el detalle de los siguientes extremos:

— Levantamiento a escala no inferior a 1:50 del edificio en su situación actual.

— Descripción topográfica del edificio y de sus elementos más característicos.

— Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones donde se requiere la actuación.

— Alzado completo del frente de la calle y montajes fotográficos e infográficos que justifiquen las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

Art. 110. *Grado I, protección integral.* — Se asigna a edificios y elementos que en función de su excepcional valor arquitectónico o histórico-artístico y con independencia de su estado físico, es preciso conservar en su integridad, evitando sobre ellos cualquier actuación que desvirtúe su valor.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna protección integral se regirán por las normas siguientes:

Los edificios deben conservar su estructura y disposición general, manteniendo íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, etc.

Únicamente se permitirán intervenciones que no afecten a dichos elementos y las obras se limitarán a:

— La restauración.

— La reposición de elementos.

— Modernización y actualización de instalaciones.

Ello no excluye la demolición de elementos añadidos al inmueble, siempre que no participen de interés arquitectónico asociado a estilos arquitectónicos posteriores a su construcción.

Cuando la recuperación y la función del edificio lo justifique, se permitirán obras de modernización de tabiquería y cerramientos interiores, siempre que no afecten a la distribución general ni a la estructura resistente, ni desvirtúen la tipología original del edificio.

Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales.

Art. 111. *Grado II, protección estructural.* — Se asigna a aquellos edificios de interés que participan de especial valor arquitectónico en alguna de sus partes o elementos constitutivos u ofrecen soluciones constructivas, compositivas o tipológicas singulares.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna protección estructural se regirán por las siguientes normas:

Se permitirán obras destinadas a consolidar o restablecer la tipología original del edificio, cuando ésta hubiera sido alterada.

Las obras permitidas se limitarán a:

— La restauración.

— La reposición de elementos.

— Cambios de tabiquería derivados de reordenación interior que no afecten a la estructura resistente.

— Modernización y actualización de instalaciones.

No se permitirán añadidos salvo que resulten imprescindibles para la reutilización del edificio, en los términos fijados en el punto 5 del artículo 107.

Siempre que ello sea posible, se mantendrá íntegramente la fachada del edificio, dimensiones de huecos y materiales, debiendo reponerse los huecos a sus dimensiones primitivas en el caso de que hubieran sido alteradas. Cuando por el estado de la edificación no sea posible su mantenimiento, el diseño del edificio renovado integrará en sí el/los elemento/s a conservar reseñados en el Catálogo.

Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales.

Art. 112. *Grado III, protección ambiental.*

1. Incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental, que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan. Afectará también a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados que, por hallarse en la proximidad de un monumento o en su perspectiva de vistas, o por formar parte de una calle o plaza o un escenario urbano típico o con personalidad histórica o pintoresca (aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado no sean de especial valor), deberán mantener sus detalles esenciales y concretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, decoración principal y materiales de fachada; o en su caso de obra de nueva planta o ampliación, deberán conseguir la reproducción fundamental de los ritmos y proporciones de los detalles anteriores en el edificio preexistente, o en caso de desconocerse aquellos, se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominante.

2. Las actuaciones posibles sobre los elementos catalogados en este grupo se adecuarán a las siguientes condiciones:

Se mantendrán en su actual lugar o situación.

Se admiten las obras que se encaminen a su restauración, recuperando texturas, colores y tratamientos originales, preservando, además, las siguientes características de los edificios:

Altura.

Volumen.

Gálbo.

Elementos compositivos ornamentales.

Relación de huecos y vanos.

3. La sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que obtengan la declaración de ruina. En este caso, se deberán satisfacer tanto las condiciones expresadas en las normas de la zona en que se sitúe, como las condiciones que el técnico municipal imponga en cada caso para preservar unas condiciones ambientales equivalentes al entorno en el que se situaba el edificio derribado.

4. En términos generales, en todos los edificios catalogados por su interés ambiental podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución con obligación de mantener, como mínimo, la fachada del edificio original y los elementos comunes que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio, etc.). El resto de las condiciones edificatorias, en caso de procederse a la renovación vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona en que se sitúe el edificio.

Art. 113. *Grado IV, protección de conjuntos urbanos.*

1. En este nivel de protección se integran aquellas construcciones que por sus especiales características de unidad y carácter de la edificación, tipología edificatoria, ambientación, etc., son objeto de protección tendente a su conservación.

2. Durante el período de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporarán a este grado de protección todos aquellos conjuntos sobre los que recaiga incoación o declaración como conjuntos de interés cultural en aplicación de la legislación aragonesa de patrimonio cultural.

3. Salvo indicación expresa del propio catálogo, o de las ordenanzas o planes especiales de conservación y mejora que pudieran redactarse como complemento de su protección, cada uno de los elementos originarios de un conjunto se asimilarán a todos los efectos al nivel de protección ambiental, si bien no se permitirán las agregaciones o segregaciones de las parcelas existentes integrantes del conjunto.

4. Los planes especiales de conservación y mejora que en el futuro pueden redactarse como complemento de protección determinarán la conservación del tejido urbano y sus tipos edificatorios, y atenderán de forma prioritaria a la preservación de los valores característicos de la escena urbana, de manera que las intervenciones que se propongan no sólo no la distorsionen, sino que contribuyan a su mejor, recuperación y progresivo enriquecimiento.

Art. 114. *Relación de edificios y elementos protegidos.* — Integran el catálogo del presente Plan General de Ordenación Urbana los siguientes bienes:

a) Protección integral:

— Convento e iglesia franciscanos de San Salvador (plaza de España, 8-9).

b) Protección de elementos.

— Ermita de San Gregorio.

— Torre Barroca (plaza de España).

— Ayuntamiento (plaza de España).

c) Protección ambiental:

— Calle Jaime Casasús, 3-5, 6, 11, 13, 15-17, 18, 19, 28, 30-32, 35-37, 45, 47, 48, 52, 58, 60, 62, 65, 69 y 72-74.

— Calle María del Ruste, 7, 14, 16, 30 y 46.

— Calle El Sol, 13, 26, 55 y 57.

— Calle San Miguel, 9, 14 y 17.

— Calle Barrio Nuevo, 5, 16 y 22.

— Calle de la Parroquia, 26.

— Calle Ramón y Cajal, 9-11 y 2-22.

— Plaza de España, 4, 39 y 40.

— Calle El Pilar, 4, 6 y 8.

— Calle San Jorge, 23 y 30.

d) Protección de conjuntos:

Manzana entre las calles Zurita, Miguel Fleita y Avenida Goya:

— Calle Zurita, 22, 24, 26, 28 y 30.

— Avenida de Goya, 17, 17a, 19, 19a y 21.

Capítulo II

Patrimonio arqueológico

Art. 115. *Objeto.* — El objeto de esta normativa es garantizar la protección de los yacimientos y bienes de interés arqueológico del municipio de Pina de Ebro.

Art. 116. *Grados de protección.* — En tanto no se realicen estudios rigurosos, a través de las pertinentes prospecciones arqueológicas, sobre el preciso valor de cada yacimiento, el presente Plan General de Ordenación Urbana otorga un único grado genérico de protección para todos los conocidos hasta la fecha, cuyo concreto régimen jurídico será el establecido en el título tercero de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés (en adelante LPCAr).

Art. 117. *Régimen de actuación.*

1. La delimitación y protección de los yacimientos y bienes establecidos en esta normativa, no excluye la existencia de otros dentro del término municipal de Pina de Ebro.

2. En función de ello, la Administración podrá ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio en virtud del artículo 70.2.4 de la LPCAr.

Art. 118. *Listado de yacimientos.*

Altero del Convento.

La Retuerta.

Valdoro.

Val de Cenicero I.

Val de Cenicero II.

Corral de Varalar.

Val de Tejedores I.

Val de Tejedores II.

Val de las Rozas I.

Barranqueras I.

Barranqueras II.

Valtuerta.

Los Pozos.

Val del Sordo.

María Hernández.

Valtravesera.

San Jorge.

Convento de San Francisco

Los tres sin topónimo que constan en el punto 4 del catálogo.

Título quinto

Conservación del medio ambiente urbano

Art. 119. *Tratamiento de elementos visibles.*

1. En aplicación de Ley Urbanística de Aragón-185, el Ayuntamiento podrá ordenar, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, mirado-res o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales se acomodarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente de las Ordenanzas de edificación de Pina de Pina.

Art. 120. *Criterios y condiciones para las obras de urbanización.*

1. En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas, deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

a) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras o aparcamiento.

b) Tender a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

c) Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y/o peatonales, y en zonas de aparcamiento.

d) El proyecto de diseño de las plazas públicas deberá someterse necesariamente a la consideración de los vecinos, cuando menos un mes de información pública, antes de su aprobación.

2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones, irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3. En obras de pavimentación, se tenderá a maximizar las superficies permeables (pavimentos porosos, jardines, alcorques, etc.).

4. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

5. Se procurará concentrar, en lo físicamente posible, todos los elementos de señalización o servicio, minimizando los obstáculos al peatón.

6. En el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potenciará la plantación de árboles de sombra, y se reducirá al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento; en general, la superficie de césped y flores en cualquier jardín, no excederá del 15% del total de la misma.

7. Siempre que sea posible el alcantarillado se diseñará mediante red separativa de aguas negras y aguas pluviales. Queda prohibido conectar en el alcantarillado entrada de aguas parásitas, entendidas estas como las aguas limpias procedentes de acequias, escurrideros, barrancos, drenaje.

8. Se tenderá a diseñar red separativa para agua tratada (potable) y no tratada (riego, etc.). Se evitará la utilización de conductos de PVC en la red de agua potable.

Art. 121. *Conservación del medio ambiente urbano.*

1. De conformidad con el artículo 13 de la Ley 10/1966, de 10 de marzo, sobre Expropiación Forzosa y Servidumbre de Paso para Instalaciones, y artículos 25 y 29 de su Reglamento, aprobado por Decreto 2619/66 de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

2. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas. Las compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc., para sus servicios, vistos en las fachadas de los edificios, debiendo modificar o retirar los ya enclavados, a instancia del Ayuntamiento.

3. Se declaran "fuera de ordenación" todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el SU, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.

4. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación, preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., para acometidas subterráneas.

5. La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

6. Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como las antenas parabólicas visibles desde la vía pública.

Título sexto

Condiciones particulares de las zonas en suelo urbano

Capítulo I

Condiciones particulares de la zona de casco antiguo

Art. 122. Condiciones de uso.

1. Uso dominante:

Residencial. Vivienda unifamiliar y colectiva entre medianeras, con limitaciones de parcela que figuran en los artículos 124 y 125.

2. Usos compatibles:

Comercial, en planta baja.

Garaje, en sótano o planta baja.

Despachos profesionales.

3. Usos permitidos:

Oficinas.

En planta baja, con un límite de 500 metros cuadrados.

En plantas alzadas: en viviendas unifamiliares cuando el cómputo total del espacio destinado a oficina no supere el 50% de lo edificado en las plantas alzadas; en viviendas colectivas sólo en la primera planta, excepto que todo el edificio se destine a oficinas.

Hotelero. En calles con anchura ≥ 10 metros y cincuenta plazas máximo. Excepto en el casco antiguo, que se podrá llevar a cabo en calles con anchura superior o igual a 7 metros con igual número de plazas máximo.

Espectáculos. Únicamente en planta baja, con un límite de 150 metros cuadrados.

Religioso, cultural, social y deportivo. Únicamente en planta baja, con un límite de 200 metros cuadrados.

Sanitario. Sin limitaciones.

Uso público. Sin limitaciones.

4. Usos prohibidos:

Industrial. Únicamente se admitirán en planta baja talleres artesanales, con un límite de 200 metros cuadrados y una potencia instalada máxima de 10 CV.

Almacenes: Prohibidos aquellos que necesiten acceso de vehículos de más de 10 toneladas.

5. Todos los usos, excepto los públicos y hoteleros, deberán estar vinculados al uso dominante, no permitiéndose que éstos generen una edificación por sí mismo, excepto en el caso de oficinas en edificios colectivos.

Art. 123. Condiciones de la edificación

1. Edificabilidad.

La resultante de aplicar la ocupación y altura máximas. En todo caso, nunca será superior a 2,5 metros cuadrados por metro cuadrado sobre superficie de parcela neta.

2. Alturas.

a) Con carácter general, será el promedio del frente de la manzana en que se ubique.

b) Cuando no fuera posible calcularla de este modo o cuando este procedimiento, dando como resultado una altura inferior a la fijada seguidamente, resultara inapropiado considerarlo como consecuencia que del estado de la edificación comparativa se prevea una necesaria sustitución edilicia del entorno, se aplicarán los siguientes criterios para la fijación de la altura máxima:
En vivienda unifamiliar, B+2.

En vivienda colectiva, será B+2, pero se permitirá un ático retranqueado 3 metros en todas las fachadas, si la planta baja no se destina a vivienda.

En las parcelas con fachada a la plaza de España, la altura máxima autorizada se establece en B+3, permitiéndose la elevación de un ático retranqueado 3 metros todas sus fachadas, si la planta baja no se destina a vivienda.

c) Altura planta baja. Máximo 4 metros para permitir uso comercial.

3. Vuelos. El alero será obligatorio. Tendrá de 0,30 a 0,70 metros.

4. Ocupación.

a) Planta baja: 100%

b) Plantas alzadas: La más restrictiva de las siguientes: la resultante de

dejar patios de parcela para luces propias con un mínimo de tres metros al lindero trasero o de aplicar el fondo máximo edificable de 15 metros.

c) En casos de rehabilitación se mantendrá la ocupación existente aun cuando no se cumpla el apartado anterior.

5. Parcelación.

a) En áreas consolidadas:

Vivienda unifamiliar: Parcela mínima de 120 metros cuadrados y 6 metros de frente fachada mínimo o según parcelario existente.

Vivienda en bloque: Parcela mínima 150 metros cuadrados y 8 metros de frente fachada mínimo.

b) En áreas no consolidadas (UE-2):

Vivienda unifamiliar: Parcela mínima de 150 metros cuadrados y 7,50 metros de frente fachada mínimo.

Vivienda en bloque: Parcela mínima 250 metros cuadrados y 10 metros de frente fachada mínimo.

Art. 124. Conservación ambiental.

1. Se tenderá a las nuevas edificaciones a conservar el carácter de la población así como en las reformas, rehabilitaciones, arreglos de fachadas, etc. en edificios existentes:

a) En los edificios que tengan en su fachada elementos arquitectónicos de interés, desfigurados por reformas posteriores a su construcción, se tenderá en las obras de reforma que se proyecten a devolverles su carácter primitivo.

b) El acabado de las fachadas será preferentemente de ladrillo visto tradicional visto o pintado. En caso de dejarse visto será de tonos ocres o terrosos tomado con yeso o mortero de cal. También se admitirán los revocos de mortero en tonos terrosos claros.

c) Las cubiertas serán de teja árabe o de hormigón de tonos terrosos o rojizos.

d) Las medianeras que queden al descubierto una vez acabado el edificio se tratarán como fachadas.

e) Se cuidará la proporción de los huecos que armonizarán con los existentes. Tendrán proporciones verticales o, como máximo, cuadradas. Las jambas estarán preferentemente recercadas con yeso. Las carpinterías y barandillas serán similares a las existentes.

f) El alero será obligatorio. Será de ladrillo, según el estilo tradicional de la localidad, o de hormigón.

g) Las canales no desaguarán directamente a la calle sino mediante bajantes conectados a la red de saneamiento.

h) No se permitirá la construcción de miradores.

j) Las fachadas traseras recayentes al perímetro de delimitación del suelo urbano tendrán tratamiento de fachada a vial público.

j) Vivienda colectiva: No se otorgará licencia de obras a ningún proyecto de edificación de más de seis viviendas en bloque si en el mismo no queda convenientemente justificado que dispone de plazas de aparcamiento suficientes para cubrir los índices mínimos de estacionamientos en las condiciones previstas en el artículo 70 de las Ordenanzas de edificación, bien en el interior de la parcela, o bien mediante vinculación a las nuevas viviendas de dichas plazas de aparcamiento en alguna otra parcela situada a una distancia máxima de 200 metros del edificio proyectado, debiendo esto último recogerse en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Capítulo II

Condiciones particulares de la zona de ensanche

Art. 125. Condiciones de uso.

1. Uso dominante:

Residencial. Vivienda unifamiliar colectiva entre medianeras, con limitaciones de parcela que figuran en los artículos 126 y 127.

2. Usos compatibles:

Comercial, en planta baja.

Garaje, en sótano o planta baja.

Despachos profesionales.

3. Usos permitidos:

Oficinas. En planta baja, con un límite de 500 metros cuadrados. En plantas alzadas: cuando el cómputo total del espacio destinado a oficina no supere el 50% de lo edificado en las plantas alzadas.

Hotelero. En calles con anchura ≥ 10 m.

Espectáculos. Únicamente en planta baja, con un límite de 200 metros cuadrados en calles iguales o menores a 12 metros de ancho y 500 metros cuadrados en calles mayores de 12 metros.

Religioso, cultural, social y deportivo. Únicamente en planta baja, con un límite de 500 metros cuadrados.

Almacenes. Permitidos en planta baja y primera.

Sanitario y asistencial. Sin limitaciones.

Uso público. Sin limitaciones.

4. Usos prohibidos:

Industrial. Únicamente se admitirán en planta baja talleres artesanales, con un límite de 250 metros cuadrados y una potencia instalada máxima de 10 CV, bajo viviendas. Y de 15 CV y superficie máxima de 350 metros cuadrados en naves interiores y nunca parte de ellas sobre viviendas. También será posible la implantación de pequeñas industria, en los términos del artículo 72 de estas normas.

5. Todos los usos, excepto los públicos hoteleros, deberán estar vinculados al uso dominante, no permitiéndose que éstos generen una edificación por sí mismo.

Art. 126. *Condiciones de la edificación.*

1. Edificabilidad. No superior a 2 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta.

2. Parcela mínima.

a) En áreas consolidadas:

• Vivienda unifamiliar: Parcela mínima de 150 metros cuadrados y 6 metros de frente fachada mínimo o según parcelario existente.

• Vivienda en bloque: Parcela mínima 150 metros cuadrados y 8 metros de frente fachada mínimo.

b) En áreas no consolidadas (UA 1, 3 y 4):

Vivienda unifamiliar: Parcela mínima de 150 metros cuadrados y 8 metros de frente fachada mínimo.

Vivienda en bloque: Parcela mínima 300 metros cuadrados y 8 metros de frente fachada mínimo.

3. Fondo máximo en plantas alzadas: 15 metros.

4. Fondo mínimo: 8 metros.

5. Vuelos: Se permite el vuelo de balcones con un máximo de 0,70 metros en función del ancho de la calle además de los aleros.

6. Alturas: En vivienda unifamiliar, B+1, pero se permitirá un ático retranqueado 3 metros en todas las fachadas, si la planta baja no se destina a vivienda

En vivienda colectiva, será B+2, pero se permitirá un ático retranqueado 3 metros en todas las fachadas, si la planta baja no se destina a vivienda.

7. Altura visible máxima: 10 metros en vivienda unifamiliar (hasta cumbre). 13 metros en vivienda colectiva (hasta cumbre).

8. Ocupación máxima: 100% en planta baja y sótano. 75% en plantas alzadas.

9. Densidad: 1 vivienda por 150 metros cuadrados de parcela neta, independientemente del tamaño y tipología de las viviendas proyectadas.

Art. 127. *Conservación ambiental.*

1. Cubiertas: La pendiente máxima de la cubierta será de 35% desde la línea de arranque de cubierta. Bajo ella se podrán situar la caja de escalera del edificio, los cuartos de instalaciones y los trasteros. Por encima del plano de 35% o de la altura máxima visible sólo se permite la instalación de chimeneas e instalación de antenas. Se permiten también paneles de captación de energía solar que deberán integrarse en lo posible en la arquitectura del edificio.

2. En aprovechamientos bajo cubierta se podrán colocar ventanas inclinadas tipo Velux, con un tamaño máximo de 1,20 × 1 metros.

3. Las plantas bajo cubierta se podrán destinar a ático. La fachada se retranqueará 3 metros de la alineación de fachada.

4. Retranqueos:

La edificación se ajustará a la alineación de fachada en todo su frente, en zonas consolidadas.

En manzanas de nueva creación, 2,50 metros a fachadas principales (tratóndose como jardín sin tapia de fábrica) y 2,50 metros en fachada posterior para vial interior privado (entrada a los garajes).

5. No se otorgará licencia de obras a ningún proyecto de edificación de viviendas si en el mismo no queda convenientemente justificado que dispone de plazas de aparcamiento suficientes para cubrir la totalidad de los índices mínimos de estacionamientos en las condiciones previstas en el artículo 70 de las Ordenanzas de edificación en el interior de la parcela.

Capítulo III

Condiciones particulares de la zona de parcelación del Instituto Nacional de Colonización

Art. 128. *Condiciones de uso.*

1. Uso dominante:

• Vivienda unifamiliar entre medianeras.

2. Usos permitidos:

• Sanitario: Sin limitaciones.

• Uso público: Sin limitaciones.

• Comercial: En planta baja compatible con vivienda.

• Oficinas: En planta baja compatibles con despachos.

• Industrial: En planta baja, en la modalidad de taller artesano compatible con vivienda y con una superficie máxima de 120 metros cuadrados.

• Almacenes: En planta baja, compatible con vivienda y con una superficie máxima de 120 metros cuadrados.

3. Usos prohibidos:

• Hotelero: Prohibido.

• Espectáculos: Prohibido.

• Religioso, cultural, social y deportivo: Prohibido.

Art. 129. *Condiciones de la edificación.*

1. Tipología: Unifamiliar entre medianeras.

2. Ordenación: La señalada con la trama de esta zonificación.

3. Alineaciones: Las señaladas en el plano correspondiente.

4. Parcela mínima: Se respetará el parcelario existente anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana. No se permitirán agrupaciones de parcelas.

5. Edificabilidad: La resultante de aplicar el fondo edificable y la altura máxima.

6. Ocupación máxima: Se respetarán los fondos edificables existentes.

7. Fondo edificable: 7,50 metros.

8. Altura máxima: B+1 (6 metros).

Art. 130. *Conservación ambiental.*

1. En las frentes de manzana adyacentes a zonificación de casco Antiguo, se aplicará la misma normativa que para éste en lo que respecta a conservación ambiental.

2. En el caso de discontinuidad de altura en medianiles se tratarán las medianerías vistas como fachadas.

3. En el caso de los vuelos se mantendrá la tipología actual.

Capítulo IV

Condiciones particulares de la zona de renovación de usos

Art. 131. *Condiciones de uso.*

1. Uso dominante:

Vivienda unifamiliar asociada a actividades comerciales y productivas tipo talleres artesanos con la intención de renovar o sustituir las actividades que actualmente se desarrollan en esta zona por un uso predominantemente residencial.

2. Usos permitidos:

Oficinas. En planta baja, con un límite de 500 metros cuadrados. En plantas alzadas: cuando el cómputo total del espacio destinado a oficina no supere el 50 por ciento de lo edificado en las plantas alzadas.

Hotelero. En calles con anchura \geq 10 metros.

Espectáculos. Unicamente en planta baja, con un límite de 200 metros cuadrados en calles iguales o menores a 12 metros de ancho y 500 metros cuadrados en calles mayores de 12 metros.

Religioso, cultural, social y deportivo. Unicamente en planta baja, con un límite de 500 metros cuadrados.

Almacenes. Permitidos en planta baja y primera.

Sanitario. Sin limitaciones.

Uso público. Sin limitaciones.

3. Usos tolerados mientras subsistan:

Actividades comerciales y productivas existentes mientras subsistan, incluso como edificios exentos.

4. Usos prohibidos:

Industrial. Unicamente se admitirán en planta baja talleres artesanales, con un límite de 250 metros cuadrados y una potencia instalada máxima de 10 CV, bajo viviendas. Y de 15 CV, y superficie máxima de 350 metros cuadrados en naves interiores y nunca parte de ellas sobre viviendas. También será posible la implantación de pequeñas industria, en los términos del artículo 72 de estas normas.

Art. 132. *Condiciones de la edificación.*

1. La tipología de la construcción será la de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

2. Ordenación: La señalada con la trama de esta zonificación.

3. Alineaciones: Las señaladas en el plano correspondiente.

4. Parcela mínima: 400 metros cuadrados.

5. Edificabilidad: 1 metros cuadrados por metro cuadrado, sobre parcela neta.

6. Fachada mínima: 15 metros.

7. Ocupación máxima: Ocupación máxima por planta de la edificación principal: 50% del total Ocupación máxima por planta de la edificación secundaria: 10 % del total.

8. Retranqueos:

• A viales: 2,5 metros

• A medianiles:

a) 3 metros las edificaciones principales cuando no sea pareadas o en hilera

b) 2 metros cuando se trate de edificaciones secundarias o auxiliares con apertura de huecos a linderos.

c) Incluso adosado cuando se trate de edificaciones secundarias o auxiliares sin apertura de huecos a linderos

9. Altura máxima: Edificación principal: B+1. Edificación secundaria: Sólo planta baja.

10. Densidad: 1 vivienda por 400 metros cuadrados de parcela neta, independientemente del tamaño y tipología de las viviendas proyectadas.

Art. 133. *Otros datos de interés.*

1. Esta zonificación está limitada al ámbito descrito por las calles Fernando el Católico, San Roque y las futuras vías formadas por la prolongación de Pascual Albalate y la ronda perimetral de prevista ejecución.

2. Se respetará el esquema viario, vinculado a la trama urbana perimetral y representado en la documentación gráfica, debiendo el propietario ceder y urbanizar el tramo de viales o viales correspondientes a su fachada con carácter simultáneo a la edificación.

Capítulo V

Condiciones particulares de la zona industrial

Art. 134. *Reenvío normativo.* — Todo el suelo urbano calificado como industrial en el presente Plan General de Ordenación Urbana lo ha sido como consecuencia de la ejecución material de sus respectivos planes parciales, por tal motivo, se procede a recoger dichos documentos como planeamiento remitido, reenviando a sus respectivas ordenanzas reguladoras el concreto régimen jurídico-urbanístico de su ámbito de influencia.

Título séptimo
Normas en suelo no urbanizable
 Capítulo I
Disposiciones generales

Art. 135. Usos admisibles en suelo no urbanizable.

1. Son usos característicos del suelo no urbanizable: el agrícola, forestal, ganadero, cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en suelo no urbanizable se clasifican en:

a) Usos agrícolas. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

- Actuaciones de protección y mejora del medio.
- Usos de cultivo.
- Explotaciones agrarias y ganaderas.
- Usos extractivos.

b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.

Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

c) Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en Ley Urbanística de Aragón-25. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:

— Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.

— Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural.

— Servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

— Uso de vivienda familiar aislada.

Art. 136. Usos agrícolas. Modalidades.

1. Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.

2. Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por la vinculación de la edificación a la explotación agrícola, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar

3. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas de los órganos competentes.

4. El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura, entendiéndose como tales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola o ganadera y, eventualmente, la comercialización o industrialización de los productos obtenidos.

La mencionada acreditación será, si es persona física, mediante afiliación al régimen especial agrario o autónomos de la seguridad, y si es persona jurídica, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos.

Art. 137. Usos agrícolas. Condiciones de edificación.

1. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada e integrarse en el paisaje.

2. Superficie edificable permitida:

En general: 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado de suelo.

En granjas o explotaciones agropecuarias: 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

A efectos del cómputo de superficie total de la finca se podrán agrupar fincas vecinales lindantes o separadas por carreteras, caminos y/o acequias, debiéndose adscribir la edificación a dichas fincas en el Registro de la Propiedad. En el caso de explotaciones ganaderas en situación especial a los efectos del Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, se admitirá la edificación existente y el cambio de titularidad, no admitiéndose la futura ampliación.

3. Altura máxima de las edificaciones: 7 metros. Se permiten alturas superiores en elementos que así lo requieran,

4. Distancias mínimas a linderos: 5 metros o la altura de la edificación si ésta es mayor de 5 m; dichas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

5. Distancias mínimas a ejes de caminos de uso público:

a) Para edificaciones: 5 metros.

b) Para granjas y sus instalaciones: 7 metros.

c) En el caso de explotaciones ganaderas en situación especial a efectos del Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, el incumplimiento de dichas distancias no imposibilitará la regularización jurídico-administrativa, así como su resolución no limitará las posibilidades de futuras reformas y/o cambio de titularidad.

Las categorías de los caminos serán las establecidas en la Ordenanza municipal de caminos. En esta no se incluye a los que tengan consideración de caballerías, que mantendrán en todo momento una servidumbre de 8 metros desde el borde de la misma, siendo necesario además de la autorización municipal el permiso del organismo competente en vías pecuarias.

6. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

— La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.

— Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho o gero, revocos, etc.).

— En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista.

— La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches) se limita como máximo al 10% de la parcela.

Cualquier solución que se aparte de estas pautas comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

7. Los almacenes y las casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas, lo cual deberá ser verificado "in situ" por los servicios municipales.

Art. 138. Usos agrícolas. Granjas.

1. Deberá cumplirse en todo caso lo dispuesto en las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas por Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, a las que este Plan General se remite, o las disposiciones posteriormente vigentes en su caso, entre ellas el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas (BOE núm. 58, del 8 de marzo).

2. La clasificación de las instalaciones ganaderas será la recogida en el anexo I de las directrices parciales de instalaciones ganaderas.

3. Distancias de las instalaciones ganaderas a núcleo de población.

Se considerará una distancia mínima a los límites del suelo urbano o urbanizable incluido en sectores, de uso no industrial, del término municipal, de 1.500 metros para la realización de nuevas instalaciones ganaderas o ampliación de las mismas. No obstante, en el caso de legalización de instalaciones existentes previas a la aprobación de este Plan, será de vigencia las señaladas en el anexo III de las directrices parciales de instalaciones ganaderas.

En las explotaciones mixtas, las distancias mínimas se fijarán en función de la especie más restrictiva.

4. Condiciones específicas de procedimiento de instalaciones ganaderas domésticas.

Las explotaciones que tengan la calificación de domésticas estarán, además sujetas al siguiente procedimiento para su tramitación:

a) Presentará instancia de solicitud de autorización, en la que se describan las características detalladas de la explotación (tipo de explotación, número de cabezas, características de la instalación, etc.).

b) Deberá realizarse un trámite de información pública por plazo de diez días hábiles, en el BOPZ y tablón de anuncios del Ayuntamiento, con notificación personal a los propietarios.

c) Deberá emitirse informe por los servicios oficiales veterinarios y por el jefe local de Sanidad.

5. Tramitación de expedientes de regularización de explotaciones ganaderas en situación especial. Los expedientes de regularización de explotaciones ganaderas en situación especial, a que se refiere el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, seguirá el procedimiento contemplado en el capítulo III de dicha norma.

Art. 139. Usos agrícolas. Otras condiciones particulares.

1. Usos extractivos.

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el SNU, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, sal, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

2. Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas de cualquier tipo, se autorizará la construcción de viviendas para el vigilante o trabajadores de la explotación, siempre que el volumen de estas sumado al volumen de la edificación principal no supere el techo máximo autorizado.

En el caso de explotación exclusivamente agrícola, el tamaño mínimo de la misma no será inferior a 10.000 metros cuadrados en regadío y 20.000 metros cuadrados en secano, para poder edificar viviendas. El techo máximo autorizado para vivienda rural será de 300 metros cuadrados, los cuales podrán disponerse en un máximo de planta baja y una planta piso.

3. Casetas.

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 25 metros cuadrados, altura de una planta o 3 metros y unos retranqueos a linderos de 5 metros y a caminos de uso público de 10 metros.

4. Balsas-piscinas.

Las piscinas cumplirán las condiciones de diseño y técnicas establecidas en la normativa vigente específica de dichas instalaciones. Las balsas deberán estar convenientemente valladas por motivos de seguridad. Dicho vallado se integrará en el entorno para no crear un impacto ambiental negativo, y no deberá tener características de piscina.

Art. 140. *Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.* — Las condiciones para la tramitación de licencia de edificación para usos agrícolas en suelo no urbanizable, son las siguientes:

a) El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:

— Documentación que acredite su condición de profesional de la agricultura en los términos establecidos en el artículo 69.4.

— Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.

— Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, y granjas en un radio de 1 kilómetro.

— Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el que se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.

— Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).

— Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un período mínimo de 5 años.

— Relación de propietarios colindantes.

— Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.

De este procedimiento se excluyen a las casetas en cuanto a los puntos 1 y 6.

b) El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

Art. 141. *Vivienda no rural: unifamiliar aislada.* — En suelo no urbanizable genérico del término municipal de Pina de Ebro, se permite la construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda no rural o unifamiliar aislada, sujeta a las condiciones siguientes:

a) Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 23 de la Ley Urbanística de Aragón.

b) Condiciones de edificación:

Parcela mínima: 1 hectárea.

Techo máximo: 300 metros cuadrados.

Altura máxima: 7 metros.

Distancia mínima a linderos: PB, 5 metros; PB+1, 7,5 metros.

Distancias mínimas a ejes de caminos: 10 metros.

En el caso de edificaciones existentes de carácter rural, siempre que mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones, podrán disminuir las distancias mínimas establecidas anteriormente, previa solicitud justificada ante el Ayuntamiento para su autorización.

c) A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en el entorno del paisaje, los volúmenes, materiales de acabados, cubiertas, remates, chimeneas, aleros, etc., deberán respetar las características de la edificación tradicional en la zona; a tal efecto se establecen ciertas pautas constructivas:

La edificación estará constituida por un solo volumen, o por la adición de varios volúmenes sencillos.

Se utilizará en los acabados de fachada y cubierta cualquier material cuyas características cromáticas y de textura no produzcan efectos discordantes con el entorno natural del paisaje; en particular no se permiten las fábricas de elementos cerámicos vistos (a excepción del ladrillo caravista), ni las cubiertas de fibrocemento, plásticos o similares.

Se evitarán los depósitos de agua vistos, u otros salientes con material de cubierta distinto al de la propia cubierta.

Cualquier solución adoptada fuera de estas pautas, comporta la necesidad de justificar en una memoria, la incidencia de los materiales utilizados en el entorno en que se insertan, incluyendo estudios gráficos y cromáticos de la vivienda que se proyecta y su entorno.

d) A fin que la adecuación de la finca al nuevo uso a que se destina no introduzca elementos extraños y contradictorios con el entorno en que se emplaza, se establecen las siguientes medidas:

— En la zona en que exista arbolado, las edificaciones se realizarán de manera que subsista éste, para lo que en los planos y memoria del proyecto se especificará la situación del arbolado, especie, edad, y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.

— Se prohíbe la pavimentación de suelo no edificado superior al 10% del total de la superficie de parcela. A efectos de esta norma, quedarán contabilizadas como zonas pavimentadas todo tipo de porches.

— La instalación de tanques o depósitos, deberá hacerse en forma que no sean visibles desde cualquier punto exterior de la finca.

e) Se estará a lo dispuesto en las presentes normas, a los efectos de imposibilidad de formación de núcleo de población.

Art. 142. *Construcciones e instalaciones de obras públicas.*

1. En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:

La parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma

Las edificaciones deberán situarse en la línea límite de edificación que para cada categoría de carretera determina la legislación sectorial aplicable.

2. En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

— Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidos centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.

— Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.

— Áreas de descanso y aparcamiento.

— Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

3. Condiciones de edificación.

Techo máximo permitido: 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado

Separación mínima a linderos vecinales: 5 metros.

Altura máxima: 11 metros (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación).

Separación mínima a ejes de caminos de uso público: 8 metros.

Parcela mínima: No se exige.

Art. 143. *Construcciones e instalaciones de interés público.*

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de obras públicas, las demás actividades y construcciones solo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en medio rural.

2. Quedan expresamente prohibidos en el territorio municipal de Pina de Ebro, todo tipo de instalaciones y actividades destinadas a la producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.

3. En todos los supuestos, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación contenidas en las presentes normas.

4. La tramitación será la regulada como procedimiento especial de autorización por la legislación urbanística de aplicación.

5. Condiciones de edificación:

Parcela mínima: no se exige.

Ocupación máxima del suelo: No se exige.

Edificabilidad máxima tolerada: No se exige.

Retranqueo mínimo a cualquier linderos: 5 metros.

Distancia mínima a ejes de caminos: 8 metros.

Altura máxima visible del edificio: 11 metros, salvo en caso en que mayor altura sea imprescindible para la consecución de finalidad funcional de la edificación.

Art. 144. *Caminos rurales. Servidumbres.*

1. Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vía si está prevista en el Plan General de Ordenación Urbana, en planes o proyectos relacionados con la agricultura, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.

2. Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima del eje de 5 metros y/o 3 metros del borde exterior de la plataforma del camino. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 metros.

Art. 145. *Divisiones y segregaciones de terrenos.*

1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de innecesidad de dicha licencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.

2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:

a) Dar origen a superficies inferiores a las previstas en el Plan General de Ordenación Urbana para cada área o, hasta que se produzca la entrada en vigor del Decreto autonómico que determine la unidad mínima de cultivo aplicable, a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 –BOE del 18 de junio; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/1973, de 12 de enero –art.44.2).

b) Que alguna de las parcelas resultantes no tenga acceso directo a la red de caminos rurales.

c) Que siendo edificable la finca matriz con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, se haya colmatado su edificabilidad o habiéndose edificado lo correspondiente a sólo una parte de ella, sea la restante inferior a la parcela mínima, con las salvedades, en este último caso, del punto 4.

3. A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al Plan General de Ordenación Urbana los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.

4. No obstante lo anterior, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y

180.1 de la Ley Urbanística de Aragón, se permitirá la división o segregación por debajo de la parcela mínima en los siguientes supuestos:

a) Que la superficie sea adquirida por alguno de los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva. Este criterio no será aplicable al primer supuesto del punto 3 c).

b) Que la porción segregada se destine de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la correspondiente licencia prevista en las presentes normas, se cumpla, en su caso, con la parcela mínima exigible para el tipo de construcción de que se trate y, posteriormente, se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia.

c) Que sea consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

d) Que se produzca por causa de expropiación forzosa, de conformidad con la legislación aplicable a este supuesto.

Art. 146. *Vallados.*

1. Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal.

2. Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 metro, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

3. Se exceptúan los vallados de cerramiento de instalaciones agropecuarias (granjas), que podrán ser opacos.

Art. 147. *Criterios de protección.*

1. Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se exigirá la presentación de una evaluación de impacto ambiental, que se tramitará según el Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, modificado por Real Decreto legislativo 9/2000, de 6 de octubre; Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre; Ley 4/1989, de 27 de marzo, y Decreto 45/1994, de 4 de marzo, del Gobierno de Aragón.

2. Deberán elaborar un estudio de impacto ambiental con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyecto:

a) cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 2.000 metros cuadrados.

b) Cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 hectáreas.

c) Cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m de altura, o volumen superior a 10.000 metros cúbicos.

d) Cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 2 kilómetros.

e) Cualquier edificación de superficie superior a 2.000 metros cuadrados, o altura superior a 9 metros.

f) Cortes de arbolado en superficies mayores de 0,5 hectáreas.

Capítulo II

Suelo no urbanizable especial

Art. 148. *Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural.*

1. Definición y áreas.

1.1. Su concreta ubicación se encuentra en los correspondientes planos de ordenación que integran el Plan General de Ordenación Urbana.

1.2. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

Cauces (SNUE C).

Canales de crecida (SNUE CC).

Sotos y riberas fluviales. Corredor ribereño y llanura de inundación (SNUE SR).

Protección de suelo estepario (SNUE SE).

Protección de vaguadas y barrancos (SNUE VB).

Vales (SNUE VA).

Masas arboladas (SNUE MA).

Lugares de importancia comunitaria (LIC) (SNUE LIC).

Zonas de especial protección para las aves (SNUE ZEPa).

Plan de ordenación de recursos naturales del Ebro (SNUE PORN Ebro).

Kraschennikovia ceratoides (SNUE KC).

Cerámico primilla (SNUE CP).

Montes de utilidad pública (SNUE MUP).

2. Desarrollo.

La protección de los elementos del ecosistema natural podrá desarrollarse mediante Planes especiales dirigidos a la conservación, la mejora y el fomento de los valores que motivan su protección. Los planes especiales podrán establecer:

a) La incorporación a esta clase de suelo no urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público relacionados con el medio natural y compatibles con éste.

c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

3. Condiciones de protección del ecosistema natural.

3.1. En todas las categorías del suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo.

3.2. Salvo por el establecimiento de mayores limitaciones mayores por la aplicación de un Plan de ordenación de los recursos naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del Plan General, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.

3.3. En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso cultivo se considerarán las siguientes normas:

a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes anteriores a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, con la consideración de usos tolerados mientras subsistan.

b) Se prohíben expresamente en todas las categorías:

—Las nuevas roturaciones.

—La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.

—Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.

3.4. En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:

a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

—Los usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.

—La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

—Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

d) Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

3.5. Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo las viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos en las categorías que se indican en el cuadro resumen.

3.6. En los SNUE C, SR, LIC, ZEPa, PORN, KC, CP y MUP, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:

—Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce y acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración.

—Nuevas roturaciones y quema de vegetación.

—Vertidos a cauce público.

—Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.

—Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.

—En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

3.7. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

3.8. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

3.9. Se estará a lo dispuesto por la respectiva legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes y espacios naturales.

4. Cuadro resumen de los usos autorizados en cada categoría:

	USOS AGRICOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC., ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERES PUBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicios de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras industrias y almacenamiento y tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Protección de ecosistema natural	Cauces	Sí	(1)								
	Canales de crecida	Sí	(1)								
	Sotos y riberas fluviales	Sí	(1)								
	Suelo estepario	Sí	(1)	(1)						Sí	
	Vaguadas y barrancos	Sí	(1)								
	Vales	Sí	(1)	(1)						Sí	
	Masas arboladas	Sí	(1)			Sí	Sí			Sí	
	Lugares de importancia comunitaria	Sí	(1)								
	Zonas de especial Protección para las aves	Sí	(1)								
	Plan de ordenación de recursos naturales del Ebro	Sí	(1)								
	<i>Kraschenmikovia ceratoides</i>	Sí	(1)	(1)						Sí	
	Cernicalo primilla	Sí	Sí	(1)						Sí	
	Montes de utilidad pública	Sí	Sí	(1)		Sí	Sí			Sí	

(1) Se permiten los existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana como usos tolerados mientras subsistan.

Art. 149. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario.

1. Definición y áreas.

1.1. Su concreta ubicación se encuentra en los correspondientes planos de ordenación que integran el Plan General de Ordenación Urbana.

1.2. El Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

- Protección de la huerta vieja (SNUE HV).
- Protección del regadío alto (SNUE RT).

2. Suelo de protección de la huerta vieja (SNUE-HH).

En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

Los usos autorizados se encuentran reflejados en el cuadro resumen.

3. Suelo de protección del regadío alto tradicional (SNUE-RT)

En los suelos de protección del ecosistema productivo agrario en regadío alto tradicional se permiten los usos agrícolas, con las condiciones generales y

de protección establecidas por estas normas, con exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas, y con las siguientes salvedades:

a) No se permiten las actividades extractivas sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente. Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente al regadío alto en el momento de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación.

b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones de interés público, no se permiten las siguientes:

—Las actividades descritas como almacenamiento, vertido o tratamiento de desechos.

—Los circuitos de motor.

—Los usos autorizados se encuentran reflejados en el cuadro resumen.

4. Suelo de protección del ecosistema productivo agrario en el secano tradicional (SNUE-ST). Los usos autorizados se encuentran reflejados en el cuadro resumen.

5. Cuadro resumen de los usos autorizados en cada categoría:

	USOS AGRICOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC., ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERES PUBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicios de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras industrias y almacenamiento y tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Protección de ecosistema natural	Huerta vieja	Sí	Sí			Sí	Sí			Sí	
	Regadío alto	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí			Sí	

Art. 150. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE PC).

1. En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural emplazados en el medio rural merecedores de protección. Normalmente dichos elementos se incluyen en el catálogo del Plan General de Ordenación Urbana.

2. Se establece un entorno de protección de dichos elementos consistente en una franja de 100 metros en torno a los mismos.

3. Cualquier actuación en dicha franja de protección deberá someterse a una autorización específica, con el condicionamiento correspondiente, por parte del Ayuntamiento o de la Comisión de Patrimonio Cultural, previa a la licencia correspondiente.

Art. 151. *Protecciones sectoriales complementarias.* — Su concreta ubicación se encuentra en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana. Los usos autorizados de todas las categorías que lo componen, se encuentran reflejados en el cuadro resumen.

1. Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas.

1.1. En los planos del Plan General se grafía el suelo no urbanizable especial de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, definido en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las mismas.

1.2. En esta categoría del suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.

b) En los terrenos delimitados por el plan en esta categoría como zona de protección sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante a ella (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario, etc.) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

c) En las fincas exteriores a las zonas de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, pero lo suficientemente próximas para verse afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas.

d) Los terrenos delimitados por el plan con esta categoría podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.

e) Con el fin de preservar su función como corredores biológicos, no se permitirá la cubrición mediante tubo de las acequias principales integrantes de la red básica. En el caso de que se proceda al revestimiento de sus cajeros u otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán emplearse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento hidráulico con el aporte hídrico a la vegetación acompañante.

2. Protección de vías pecuarias.

2.1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón, o aquellas que las sustituyan.

2.2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como

bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

2.3. A efectos urbanísticos, con carácter general los terrenos comprendidos que resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres. No obstante esto, cuando su trazado, total o parcialmente, se encuentre ubicado en el interior de ámbitos delimitados con cualquier otra categoría urbanística que requiera de procesos de desarrollo y/o gestión urbanísticos, con carácter previo a los mismos deberá incoarse el preceptivo expediente de modificación de trazado de acuerdo con la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria. En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a) Los vallados transversales.
- b) Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- c) Actividades extractivas.
- d) Vertidos de cualquier clase.
- e) Cultivos, plantaciones y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido. Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 metros del borde exterior de las vías pecuarias.

3. Protección de la red de caminos rurales.

3.1. El Plan General define el suelo no urbanizable especial de protección de la red de caminos rurales en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, existentes o previstas, con exigencias de esta naturaleza.

3.2. En esta categoría del suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del suelo no urbanizable especial de protección de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.

b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

c) Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados.

4. Suelos que presentan riesgos naturales singulares.

4.1. En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas, hidrológicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación:

a) Inundación por arroyada superficial.

Las zonas caracterizadas en los planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no incluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se han presentado evidencias de riesgo hasta la actualidad.

4.2. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

4.3. Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

4.4. En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.

5. Régimen en lugares próximos a carreteras.

5.1. Para carreteras de la red de interés general del Estado se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus Reglamentos (Ley 25/1988, de 29 de julio; Reglamento aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, y modificación en el Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre).

5.2. Para carreteras de la red de Aragón se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre (BOA del 30), de Carreteras de Aragón.

5.3. Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado

de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entien- de por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

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

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

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial. Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

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

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

d) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

- 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas.
- 25 metros en carreteras de la red nacional.
- 18 metros en las pertenecientes a la red básica de Aragón.
- 15 metros en las pertenecientes a la red comarcal y local de Aragón.

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

Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

6. Régimen en lugares próximos a vías férreas.

6.1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987, de 30 de julio (BOE del 31), sobre Ordenación de los Transportes Terrestres, y Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, sobre Policía de Ferrocarriles.

6.2. Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., en una franja de hasta 50 metros a cada lado del ferrocarril.

Las distancias expresadas para definir las zonas de servidumbre y de afección pueden ser modificadas en casos concretos por el Ministerio de Fomento, siempre que quede acreditada la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

6.3. Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Dominio público: constituida por los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de terreno a cada lado de 8 metros de anchura. En la zona de dominio público sólo podrán realizarse aquellas obras e instalaciones que sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien que exija la prestación de un servicio público de interés

general, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, tras oír a la empresa titular de la línea.

b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de estas aristas 20 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Dentro de las zonas de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo las que pudieran autorizarse con carácter excepcional a la vista de las circunstancias concurrentes y con justificación de que no se perjudica al ferrocarril.

c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por los límites externos de la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 50 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de construcciones y reedificaciones, obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes, para plantar y talar árboles, y, en general, para realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones y dependencias, se requiere la autorización previa de la empresa titular de la línea.

7. Régimen en lugares próximos a líneas de alta tensión.

De acuerdo con el artículo 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre), las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

a) Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + V/100$ metros (mínimo 5 metros).

b) Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ metros (mínimo 4 metros)

[V = tensión en KV].

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatas.

8. Protección de gasoducto.

Se establece una banda de protección a ambos lados del gasoducto y hasta una distancia de 10 metros de éste, en la cual no se podrá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional. Del mismo modo, se establece una banda de protección a 5 metros a cada lado del gasoducto, en la cual no se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

9. Cuadro resumen de los usos autorizados en cada categoría:

	USOS AGRICOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC., ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERES PUBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicios de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras industrias y almacenamiento y tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Protecciones sectoriales complementarias	Infraestructuras hidráulicas	Sí	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
	Vías pecuarias.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí			Sí	
	Caminos rurales	Sí									
	Riesgos naturales singulares: arroyada superficial	Sí									
	Carreteras	Sí				Sí	Sí				
	Vías férreas	Sí									
	Líneas alta tensión	Sí									
	Gasoducto	Sí									

(1) En los terrenos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbana en esta categoría como zona de protección sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante a ella (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario, etc.), conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

Capítulo III

Suelo no urbanizable genérico

Art. 152. Suelo no urbanizable genérico. Régimen.

1. En suelo no urbanizable genérico se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

a) Las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales, o relacionadas con el medio ambiente.

b) Uso residencial, tanto en la categoría de vivienda rural como de unifamiliar aislada, siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo que el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo.

c) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse a través del procedimiento especial regulado por la legislación urbanística de aplicación las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

a) Las que puedan considerarse de interés público y hayan de emplazarse en medio rural.

b) Obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de dichas construcciones.

3. Cuadro resumen de los usos autorizados:

USOS AGRICOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC., ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERES PUBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicios de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras industrias y almacenamiento y tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí

ANEXO I

FICHAS DE ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN I

Superficie total: 50.931 metros cuadrados

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Al norte del casco urbano, delimitado por el triángulo formado entre las calles Luis Sancho, San Blas y la carretera local Z-V-7001.

Figura en los planos de ordenación

CONDICIONES VINCULANTES:

1. La ordenación vinculante figura en el plano de ordenación que acompaña a esta ficha.

2. Obligatoriedad del trazado de un vial de 15 metros paralelo a la carretera A-1.107 que permita la circunvalación del perímetro del casco urbano desde la calle Fernando el Católico hasta la avenida de Zaragoza evitando la entrada del tráfico en el interior del municipio. Esta vía contará con una franja arbolada de protección y formará parte de la malla básica de Pina de Ebro.

3. El Plan especial que necesariamente habrá de redactarse resolverá la conexión de los viales interiores a la calle San Blas en sus puntos de encuentro con las calles Dionisia Masdeu, Miguel Fleta, Rosales y Quinto.

Uso característico: Residencial.

Plazo de edificación: Cinco años.

Superficie neta: 28.521,36 metros cuadrados.

Remisión a zona: Ensanche.

Sistema de actuación: Compensación.

Altura máxima: PB+1+EC (residencial) y PB+2 (usos hoteleros o residenciales comunitarios).

Aprovechamiento medio: 1 metro cuadrado por metro cuadrado.

Densidad máxima: 40 viviendas por hectárea.

Porcentaje de aprovechamiento municipal: 10%.

Instrumentos de ordenación y gestión: Plan especial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

CESIONES DE SUELO:

Varios: 30%.

Zonas verdes: 14%.



UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

Superficie total: 8.090 metros cuadrados

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Está localizada en el costado sur del casco urbano delimitado por el cuadrado formado entre las calles de la Parroquia y Huertos y el área residencial de suelo urbanizable no delimitado.

Figura en los planos de ordenación.

CONDICIONES VINCULANTES:

La ordenación vinculante figura en el plano de ordenación que acompaña a esta ficha.

Uso característico: Residencial.

Plazo de edificación: Cinco años.

Superficie neta: 6.755 metros cuadrados.

Remisión a zona: Casco antiguo.

Sistema de actuación: Compensación.

Altura máxima: PB+2 (unifamiliar) y PB+2+EC (colectiva).

Aprovechamiento medio: 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado.

Densidad máxima: 40 viviendas por hectárea.

Porcentaje de aprovechamiento municipal: 10%.

Instrumentos de ordenación y gestión: Estudio de detalle, proyecto de reparación y proyecto de urbanización.

CESIONES DE SUELO:

Viarios: 1.335 metros cuadrados.



UNIDAD DE EJECUCIÓN 3

Superficie total: 21.189 metros cuadrados

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Se encuentra localizada en las traseras de la calle Fernando el Católico, entre la unidad de ejecución 4 y el área de suelo urbanizable no delimitado residencial.

Figura en los planos de ordenación.

CONDICIONES VINCULANTES:

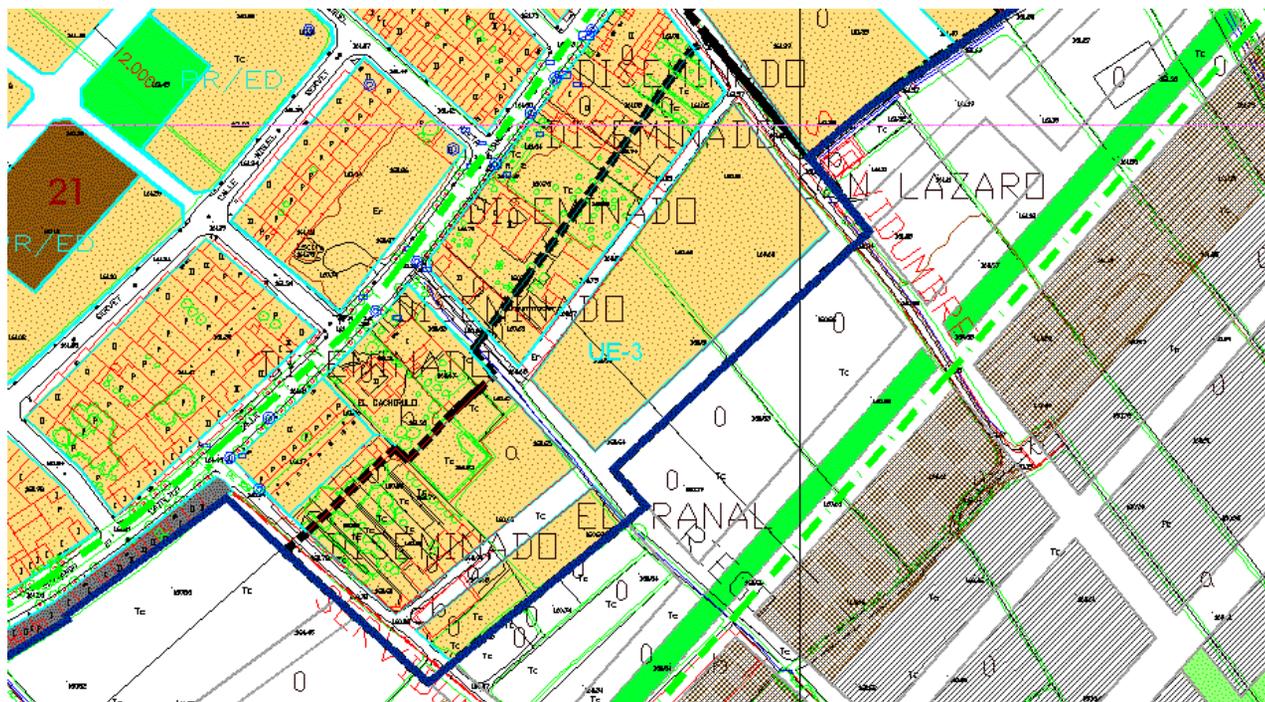
La ordenación vinculante figura en el plano de ordenación que acompaña a esta ficha.

Uso característico: Residencial.

Plazo de edificación: Cinco años.
 Superficie neta: 5.025 metros cuadrados.
 Remisión a zona: Ensanche.
 Sistema de actuación: Compensación.
 Altura máxima: PB+1+EC (residencial) y PB+2 (usos hoteleros o residenciales comunitarios).
 Aprovechamiento medio: 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado.

Densidad máxima: 40 viviendas por hectárea.
 Porcentaje de aprovechamiento municipal: 10%.
 Instrumentos de ordenación y gestión: Estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

CESIONES DE SUELO:
 Viarios: 5.827 metros cuadrados.



UNIDAD DE EJECUCIÓN 4

Superficie total: 8.015 metros cuadrados

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Se encuentra localizada en las traseras de la calle Fernando el Católico, en-tre la unidad de ejecución 3, la zona de "Los Chopos" y el área de suelo urbanizable no delimitado residencial.

Figura en los planos de ordenación.

CONDICIONES VINCULANTES:

La ordenación vinculante figura en el plano de ordenación que acompaña a esta ficha.

Uso característico: Residencial.

Plazo de edificación: Cinco años.
 Superficie neta: 6.211 metros cuadrados.
 Remisión a zona: Ensanche.
 Sistema de actuación: Compensación.
 Altura máxima: PB+1+EC (residencial) y PB+2 (usos hoteleros o residenciales comunitarios).

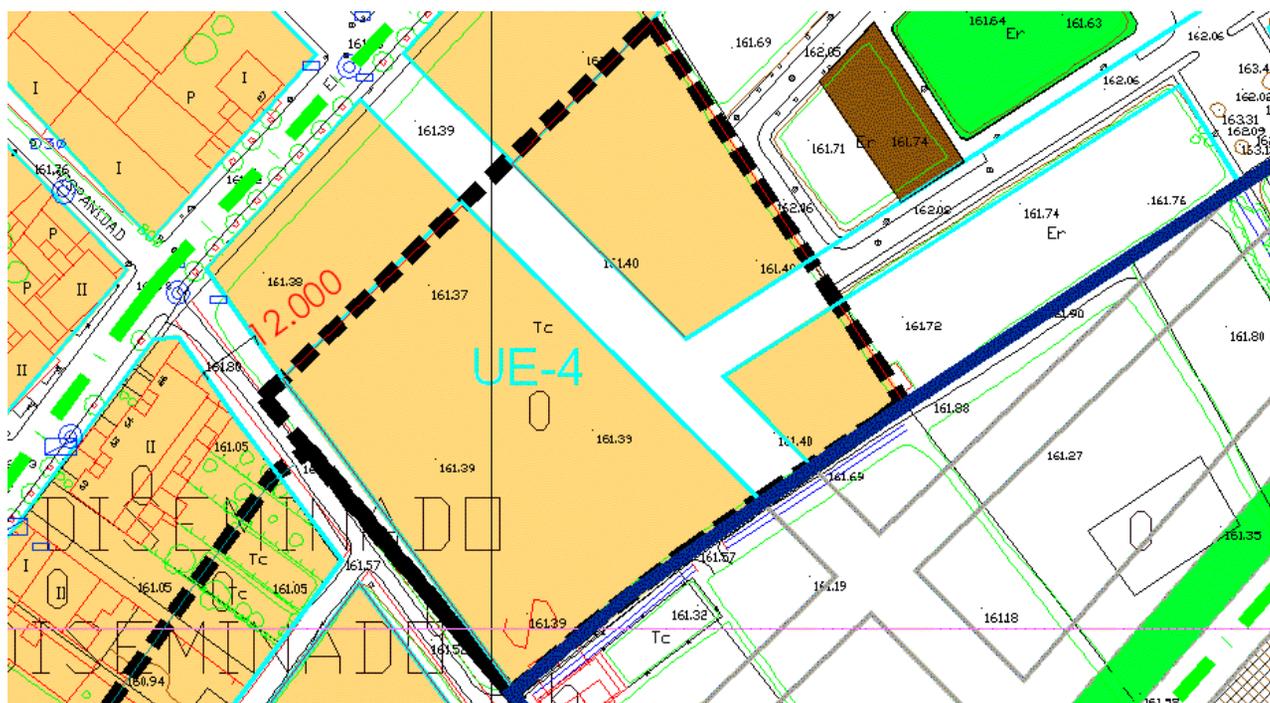
Aprovechamiento medio: 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado.

Porcentaje de aprovechamiento municipal: 10%.

Instrumentos de ordenación y gestión: Estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

CESIONES DE SUELO:

Viarios: 1.804 metros cuadrados.



ANEXO II
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Título primero

Determinaciones generales

Artículo 1.º *Definición.* — Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 2.º *Ambito de aplicación*

1. Las presentes Ordenanzas serán de observancia y aplicación obligatoria en el municipio de Pina de Ebro, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio con arreglo al artículo 140 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

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

3. Las referencias realizadas en las presentes Ordenanzas a las normas básicas de edificación que regulan las exigencias básicas de los edificios deberán entenderse sustituidas por referencias a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación una vez que se produzca su entrada en vigor.

Art. 3.º *Clases de condiciones*

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los títulos siguientes referentes a los aspectos:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma.
- Condiciones de calidad e higiene.
- Condiciones de dotaciones y servicios.
- Condiciones de adecuación formal.
- Condiciones ambientales.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el título sexto de las normas urbanísticas, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que el Plan General de Ordenación Urbana establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan parcial correspondiente.

Título II

Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

Capítulo I

Condiciones de la parcela

Art. 4.º *Parcela.*

1. Se entiende por parcela la porción de superficie horizontal de una finca o terreno, deslindada en una unidad predial en poligonal cerrada, con posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad y/o al catastro y propiedad de una persona física o entidad jurídica, privada o pública.

2. Se llamará finca a la propiedad catastral matriz y parcelas a las resultantes de su división en lotes conforme al planeamiento.

3. La superficie real de la parcela o finca, a los efectos de estas Ordenanzas, será la que resulte de su medición en el terreno sobre un plano horizontal, con independencia de la que figure en otros documentos registrales o a efectos fiscales.

Art. 5.º *Relación entre edificación y parcela.*

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, sólo será posible la segregación para destinarla a espacio libre o viario, previa anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable.

Art. 6.º *Segregación y agregación de parcelas.*

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas edificables escrituradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas que no cumplan la

condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 8 y si no existe la posibilidad de normalización con otras colindantes.

Art. 7.º *Linderos.*

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas propiedades de otras.

2. Según su localización relativa respecto a la vía pública que da acceso a la parcela, se distinguen:

Lindero frontal, o frente de acceso principal a la parcela.

Lindero posterior, testero o trasero, opuesto al anterior.

Linderos laterales, los restantes que delimitan la parcela respecto a las colindantes.

3. En solares en esquina con acceso entre dos calles se tomará como frente la de la vía principal o, en otro caso, el lado mayor de los dos. En solares con acceso desde dos calles opuestas se adoptará como frente el de la vía principal. En todos los casos prevalecerá la estructura morfológica de la manzana afectada.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 8.º *Condiciones para la edificación de una parcela.*

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General de Ordenación Urbana o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

I) Estar emplazada con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada toda la calzada y las aceras, conforme a las condiciones de urbanización señaladas, con o sin acceso rodado al frente de las mismas.

II) Disponer de abastecimiento de agua con caudal y calidad de potabilidad garantizados oficialmente.

III) Disponer de evacuación de aguas fecales a la red general de alcantarillado o, en su defecto, a un sistema autónomo no contaminante.

IV) Disponer de suministro de energía eléctrica que, para las obras nuevas, ampliaciones o reformas, será subterráneo en todo el frente de la parcela, sin perjuicio de otros sistemas autosuficientes de producción de energía.

V) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de urbanización o de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones ya referenciadas.

a) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

b) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 6.º, apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 9.º *Solar.*

1. Se entiende por solar la totalidad o parte de la unidad predial o de la parcela o finca unitaria, ubicada en suelo urbano, susceptible de ser edificada o aprovechada conforme al Plan General de Ordenación Urbana, comprendida entre alineaciones oficiales señaladas por virtud del mismo y tanto de propiedad privada como pública.

2. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencia de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las normas urbanísticas o esté sujeta a estudio de detalle o delimitación de unidad de ejecución, previa o simultánea, para el ajuste de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Capítulo II

Condiciones de posición del edificio en la parcela

Art. 10. *Definición.* — Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana y, en su caso, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Sección 1.ª — Elementos de referencia

Art. 11. *Finalidad.* — Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Ordenanzas las siguientes:

- a) Linderos. Definidos en el artículo 7.
- b) Alineación exterior o pública.
- c) Edificios colindantes. Son las construcciones alledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Art. 12. *Alineaciones. Definición y clases.*

1. Se entiende por alineación la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

2. Las presentes Ordenanzas distinguen las siguientes clases de alineaciones:

- a) Por el modo en que se define la alineación:
 - Alineación actual: La existente que señala el límite entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos, según el catastro.
 - Alineación oficial: La determinada por el Plan General de Ordenación Urbana o por los planes que lo desarrollen, definiendo la separación entre los viales y espacios libres y las demás propiedades.

Las alineaciones actuales, si el planeamiento no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de ordenación que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

b) Por su posición respecto a los espacios libres:

- Alineación exterior: Es la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre los espacios libres públicos y las parcelas edificables.

• Alineación interior: Es la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre que conforma los patios.

c) Por el elemento de edificación que delimite:

- Alineación de cerramiento: En las tipologías de edificación aislada o retranqueada, es la línea que marca la posición en que deben colocarse los elementos del cerramiento o vallado de la propiedad, respecto al espacio público, normalmente coincidente con la alineación exterior.

• Alineación de fachada o línea de edificación: Es la alineación exterior o interior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles y de los retranqueos que se señalan en planta baja para dejar soportales o en otras plantas, y tanto en alineación exterior como interior.

Art. 13. *Otras definiciones.*

1. Parcela edificable es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

2. Se entiende por fuera de alineación cuando la línea de edificación existente no coincide con la alineación oficial de fachada señalada.

3. Finca remetida es aquella en la cual la alineación oficial queda fuera de la finca.

4. Retranqueo es la distancia a que debe situarse la línea del plano de fachada de la edificación respecto a las alineaciones oficiales o al respectivo lindero de la parcela, medida perpendicularmente a los mismos, dejándose una franja libre de edificación principal; salvo las condiciones y posibilidades de ocupación de la misma por edificaciones secundarias según se prevé en cada tipología.

Sección 2.^a – Referencias altimétricas del terreno

Art. 14. *Finalidad.* — Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas.

Art. 15. *Rasantes. Definición y clases.*

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

2. Las presentes Ordenanzas distinguen las siguientes clases de rasantes:

- a) Rasantes de vías, calles y plazas:
 - Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.
 - Rasante actual: Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan General de Ordenación Urbana no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

b) Rasantes de terrenos:

- Rasante natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.
- Rasante artificial: Es el resultado de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

Art. 16. *Cota de nivelación*

Es la altitud que sirve como cota: +/- 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Sección 3.^a – Referencias de la edificación

Art. 17. *Definición y clases.*

- a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos

los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Capítulo III

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Art. 18. *Definición.*

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 19. *Fondo edificable.* — Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 20. *Área de movimiento de la edificación.* — Es el área dentro de la cual pueda situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

Art. 21. *Ocupación o superficie ocupada.*

1. Es la superficie comprendida dentro de la proyección vertical, sobre el plano del terreno en la rasante, de todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados, que quedan dentro del solar.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Art. 22. *Superficie ocupable.*

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

Art. 23. *Coefficiente de ocupación.*

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Art. 24. *Espacio libre interior.*

1. Se entiende por espacio libre interior del solar la parte del mismo no edificable ni ocupable por instalación u obra fija alguna, que resulta después de aplicar el coeficiente de ocupación máxima a los retranqueos y alineaciones interiores de parcelas señalados en cada zona y en los planos.

2. Los espacios libres no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al de jardinería, campos deportivos descubiertos al servicio del inmueble, accesos o aparcamientos, sin que las obras de fábrica, ni muros de contención, ni paredes de frontones o similares rebasen la rasante natural del terreno.

Capítulo IV

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Art. 25. *Definición.*

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 26. *Superficie construida o edificada por planta.*

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de las terrazas y los cuerpos volados, que contabilizarán el 100% de su superficie forjada o cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo esté), y al 50% en los demás casos.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 56, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta con altura libre inferior a 150 centímetros.

Art. 27. *Superficie construida total.* — Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta que componen un edificio.

Art. 28. *Superficie útil.*

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de 150 centímetros.

Art. 29. *Superficie edificable.* — Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

Art. 30. *Coefficiente de edificabilidad.*

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Las unidades de este coeficiente vienen dadas en metros cuadrados de techo edificable dividido por metros cuadrados de suelo.

3. Se distinguen dos tipos de referencia en función de la superficie de terreno sobre la que se calcule el coeficiente de edificabilidad:

a) *Edificabilidad bruta:* Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) *Edificabilidad neta:* Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

Capítulo V

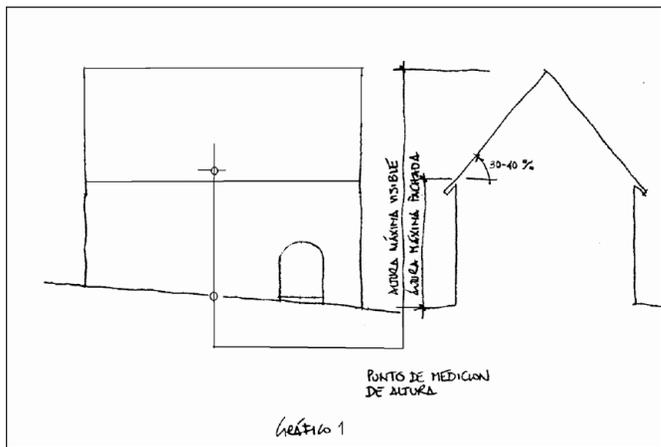
Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art. 31. *Definición.* — Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios con relación a su organización volumétrica y forma y se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 32. *Altura del edificio.* — La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 33. *Cota de origen y referencia.*

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento en el punto medio de la fachada en proyección ortogonal al eje de la calle.



2. Para la edificación sin fachadas a vial se considera como cota de origen y referencia la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de dicho contacto

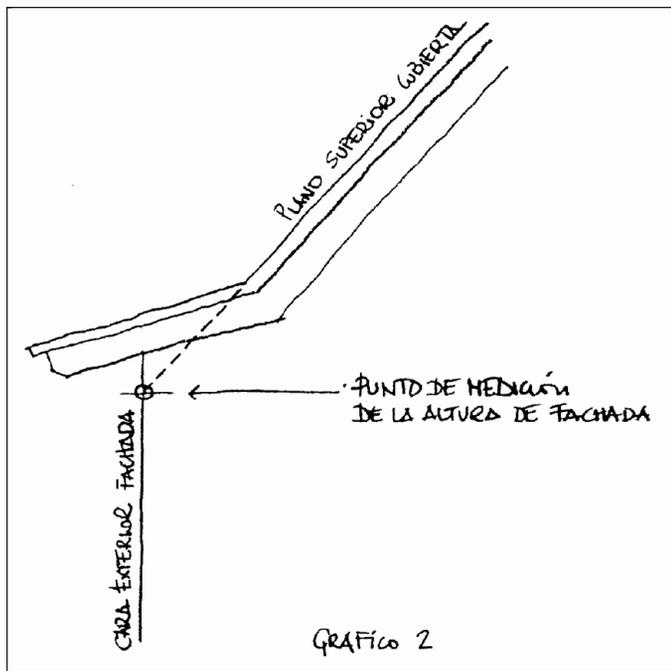
3. Cuando, tanto por las necesidades de la edificación como por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Art. 34. *Altura en unidades métricas.* — Es la altura del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a) *Altura de fachada* que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiéndose como línea ficticia de cornisa la línea de inter-

sección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada. En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

b) *Altura máxima visible* que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio.



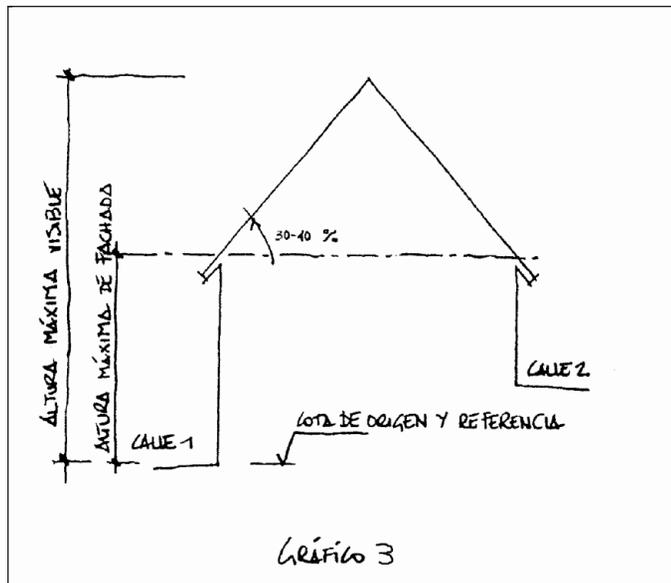
Art. 35. *Altura en número de plantas.* — Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

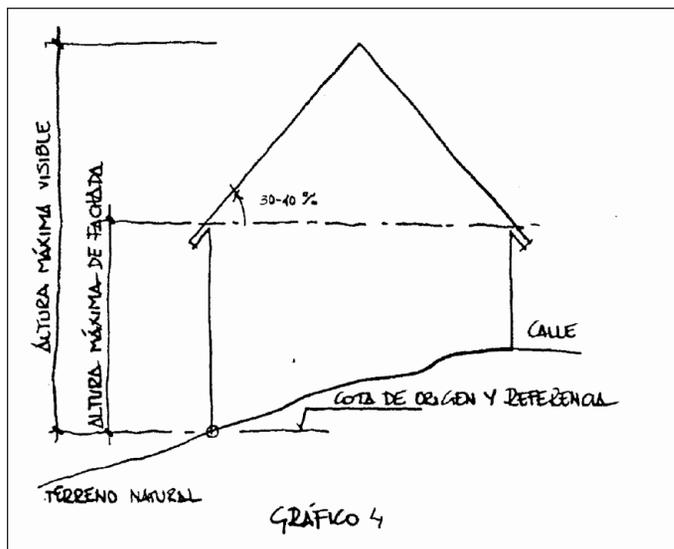
Art. 36. *Criterios para la medición de alturas.* — La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

a) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la cota de origen y referencia (gráfico 1)

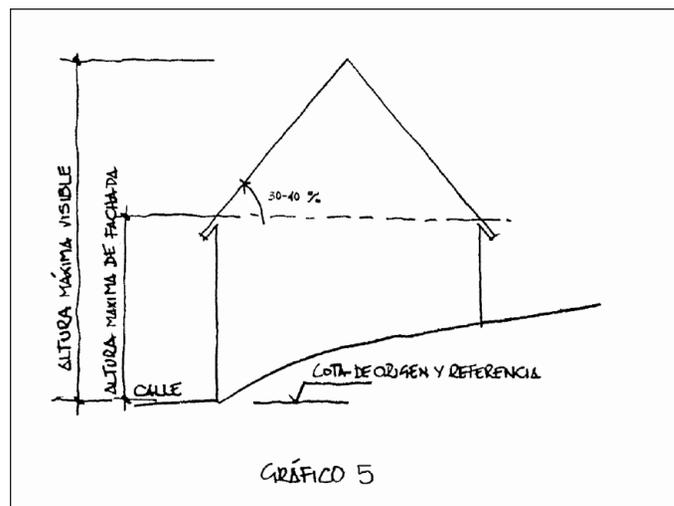
b) En parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías a distinta rasante, la altura se medirá en la fachada correspondiente a la calle con rasante a menor cota, debiendo mantenerse dicha altura en la fachada recayente a la calle superior (gráfico 3).

c) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente a partir de la alineación exterior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado b) anterior, tomando como cota de origen y referencia para la medición de alturas la rasante del terreno natural en el punto medio de contacto con la edificación.

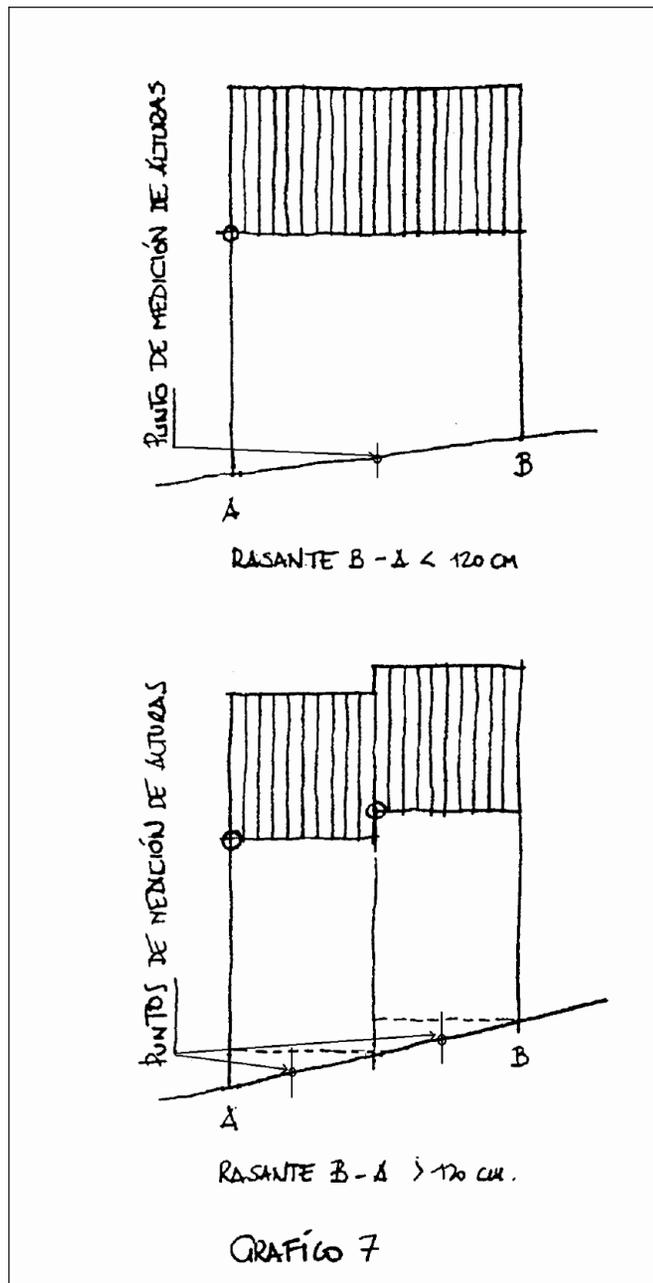
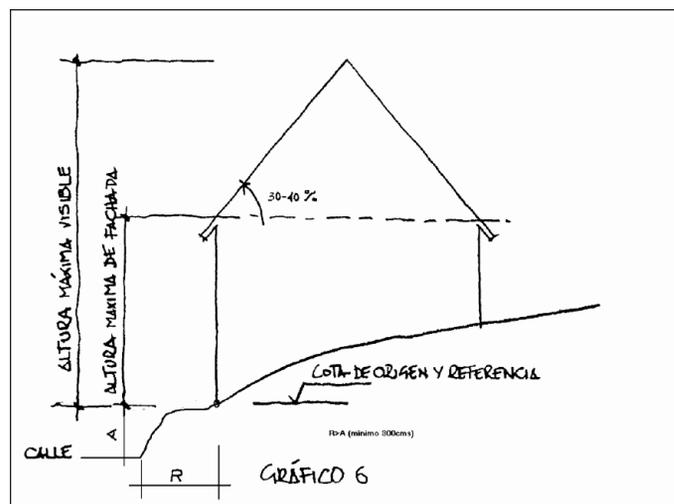




d) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente ascendiente a partir de la alineación exterior se tomará como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota del viario en el punto medio de la fachada, debiendo mantenerse dicha altura en la fachada recayente al terreno a cota superior (gráfico 5).



e) En las parcelas con frente a una sola vía y con terreno a cota superior con relación al vial podrá tomarse como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota de terreno natural siempre que la edificación se retranquee respecto de la alineación exterior a una distancia igual o superior al desnivel existente respecto de la rasante del viario, con un mínimo de 300 centímetros (gráfico 6).



En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a 120 centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos (gráfico 7).

Art. 37. *Altura y número de plantas máximas.*

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles, A este respecto, se recuerda que las plantas semisótano y falsa computan respectivamente como media planta.

2. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el Plan General de Ordenación Urbana, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

3. En los demás casos se aplicaran las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa o alero del siguiente cuadro:

- PB: 4 metros.
- PB+1: 7 metros.
- PB+1 1/2: 8,90 metros.
- PB+2: 10 metros.
- PB+2 1/2: 12 metros.

Art. 38. *Construcciones por encima de la altura máxima.*

1. Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de 35% desde la línea de arranque de cubierta.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar la altura total de 350 centímetros sobre la altura de fachada.

2. Por encima de la altura máxima visible que se determine no podrá admitirse construcción alguna excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humo, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el futuro Código Técnico de la Edificación y, hasta su entrada en vigor, la NBE que le sea de aplicación según la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar, que en su caso, se instalen.

Art. 39. *Tamaño del edificio*. — Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las Edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple. Estos elementos se concretan en:

a) Longitud de fachada: es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbre o en edificación en manzana la correspondiente a la alineación a vial.

b) Anchura: es la dimensión en sentido perpendicular a la cumbre, o en edificación en manzana la correspondiente al fondo de la misma.

Art. 40. *Altura de piso o planta*. — Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas en cualquier parte de la superficie ocupada por las mismas.

Art. 41. *Altura libre de piso o planta*.

1. Es la distancia vertical entre la cara superior del suelo o pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere. No se considerará el canto de los cargaderos o vigas que ocasionalmente sobresalen del techo.

2. La altura libre mínima será de 2,50 metros.

Art. 42. *Cota de planta de piso*. — Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 43. *Planta*.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. A efectos de la regulación del Plan General se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de 60 centímetros sobre la cota de origen y referencia. La altura libre mínima en sótano, será de 220 centímetros para uso de estacionamiento y de 250 centímetros para cualquier uso permitido.

b) Semisótano: Es aquella planta en que el techo se halla a menos de 100 centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de 60 centímetros, respecto a dicha cota. La altura libre mínima en semisótano es igual a la de sótano. El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos; ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de 6 metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja. Es aquella planta en que el suelo se halla comprendido entre 120 centímetros por encima de la cota de origen y referencia, o 60 centímetros por debajo de ella. La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3,5 metros; la altura máxima libre será de 4 metros. Las plantas bajas destinadas a vivienda tendrán una altura libre mínima de 250 centímetros, y estarán elevadas como mínimo 30 centímetros sobre la rasante de la acera.

d) Piso o planta: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Del computo de las superficies útil y construida de esta planta, quedan excluidas la superficie del suelo en que la altura libre sea inferior a 150 centímetros.

En edificio colectivo, cuando tenga el carácter de ático podrá utilizarse como vivienda independiente.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de 250 centímetros.

Título III

Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Capítulo I

Determinaciones generales

Art. 44. *Definición*. — Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales y edificios por las personas.

Art. 45. *Aplicación*.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a todas las obras de nueva planta, o de reestructuración y acondicionamiento de locales aislados y edificios completos.

2. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de rehabilitación, restauración o conservación de edificios existentes, junto con las obras precisas de supresión o adecuación de los elementos impropios que poseyeran, en los que, a juicio del Ayuntamiento y su técnico municipal, su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. A los efectos del párrafo anterior, tendrá la consideración de elementos impropios aquellas partes de las edificaciones que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las normas urbanísticas o Particulares de cada Zona de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados que sean subsanables sin necesidad de demoler o sustituir toda la edificación, pero no disconformes con el volumen o aprovechamiento global del edificio; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.), sean disconformes con dichas condiciones.

4. En caso de darse las circunstancias definidas en el punto anterior, podrá imponerse por el Ayuntamiento las alteraciones oportunas con las obras necesarias de adaptación, restitución, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones requeridas por el planeamiento a través de las oportunas órdenes de ejecución. Igualmente, podrá exigirse como condición obligada para la obtención de la licencia de cualesquiera obras que se pretenda hacer en los mismos.

Art. 46. *Calidad de las construcciones*. — Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento en montaña.

Art. 47. *Local*. — Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de la misma actividad.

Art. 48. *Local exterior*.

1. Se considera que un local es exterior si todas las piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficies de ventilación.

3. Si no cumpliera los requisitos enunciados en los párrafos anteriores, deberá ser considerado como local interior para piezas no habitables.

Art. 49. *Pieza habitable*.

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 48. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 50. *Piezas habitables en plantas sótano y semisótano*.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables

2. En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 51. *Ventilación e iluminación*.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

4. Se admite la ventilación mediante conductos de aspiración estática o mecánica de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes.

Art. 52. *Patios*.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

2. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o un patio de manzana.

3. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en los artículos siguientes, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores.

Art. 53. Anchura de patios.

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Art. 54. Dimensión de los patios de parcela cerrados. — La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

- a) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a 3 metros, con un mínimo para luces rectas de 3 metros y una superficie de 9 metros cuadrados.
- b) Si abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a 2 metros con un mínimo para luces rectas de 2 metros y una superficie de 6 metros cuadrados.

Art. 55. Dimensiones de los patios de parcela abiertos. — Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a 3 metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como mínimo igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.
- c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a 150 centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Art. 56. Circulación interior de los edificios. — Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de 200 centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de 150 centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Art. 57. Escaleras.

1. La anchura útil de la escalera de utilización por el público en general será de 100 centímetros, con un número máximo de peldaños en un solo tramo de dieciséis. Las mesetas intermedias sin puerta serán necesariamente planas y con un fondo igual al menos a la anchura de la escalera. Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de 150 centímetros.

2. La altura de la tabica será igual o inferior a 18,5 centímetros y la anchura de la huella será mayor o igual a 27 centímetros medidos a una distancia de 40 centímetros del borde interior de aquella. En este caso el ancho mínimo de la escalera será de 120 centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 150 centímetros.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otros medios semejantes, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán, al menos, con un hueco por planta con superficie de iluminación superior a 1 metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, 50 centímetros cuadrados.

5. En escaleras interiores de viviendas o locales de uso estrictamente privado podrán adoptarse soluciones distintas a las anteriormente establecidas, con las limitaciones que se deriven de las conducciones de evacuación exigibles en su caso por las ordenanzas protección contra incendios y otras aplicaciones.

Art. 58. Accesibilidad.

1. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas deberán cumplir los criterios técnicos de practicabilidad contenidos en Ley Autonómica 3/1997, de 7 de abril (BOE de 2 de mayo), de Supresión de Barreras Arquitectónicas, y Decreto 19/99, de 9 de febrero (BOA de 15 de marzo), del Gobierno de Aragón sobre la Supresión de Barreras arquitectónicas.

2. Todos los edificios tendrán itinerarios practicables.

3. Se estipula en 9,30 metros la máxima altura servida desde la cota del portal hasta la de la última planta habitable del edificio sin necesidad de ascensor. En cualquier caso, en edificios de vivienda en bloque, se respetará la previsión del espacio necesario, en superficie y situación, para permitir la futura instalación de un ascensor.

Art. 59. Prevención contra el rayo. — Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno,

existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Art. 60. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 centímetros y los resaltes de pavimento estarán protegidos por un antepecho de 95 centímetros o una barandilla de 100 centímetros.

2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros, y cuando estén construidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a 12 centímetros.

Título III

Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Capítulo I

Determinaciones generales

Art. 61. Definición. — Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. 62. Aplicación. — Los condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

Capítulo II

Determinaciones específicas

Art. 63. Dotación de agua potable. — Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 200 litros por habitante.

Art. 64. Energía eléctrica. — Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Art. 65. Energías alternativas. — Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y otras energías alternativas, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Art. 66. Instalaciones comunes de telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán contar con las infraestructuras de telecomunicaciones exigidas en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y en el reglamento regulador correspondiente.

2. Los elementos receptores de las señales deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 67. Evacuación de aguas residuales.

1. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Art. 68. Evacuación de humos.

1. Todos los locales en que se desarrollen combustibles u otros procesos en los que se generen gases dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a 400 centímetros cuadrados.

2. Todo edificio en que se destinen locales para su acondicionamiento posterior estará dotado de un conducto de evacuación de humos con una sección no inferior a 400 centímetros cuadrados por cada 150 metros cuadrados de superficie útil, o, al menos, uno por cada local que se proyecte.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

Art. 69. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción

de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, recomendándose el empleo de energías alternativas.

3. Los elementos de acondicionamiento de aire que precisen unidades exteriores se alojarán sin que éstos sobresalgan en ningún caso del plano de fachadas

Art. 70. *Dotación de estacionamiento.*

1. Todos los edificios y locales en que así lo tengan previsto las normas urbanísticas en razón de su uso y su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia de los usos.

2. La previsión de estacionamientos se determinará de forma que en ningún caso se reduzca la capacidad vial ni los espacios libres de cesión obligatoria.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento, en los casos de locales que se instalen en edificios existentes y que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad de las plazas de dotación de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias se considere inadecuada.

5. No obstante lo anterior, con carácter general, el número de plazas de estacionamiento para los distintos usos del suelo se calculará de acuerdo a los siguientes índices:

- Residencial: Una plaza por vivienda menor de 120 metros cuadrados construidos. Dos plazas por vivienda igual o mayor de 120 metros cuadrados construidos.

- Hotelero y afines: Una plaza por unidad de alojamiento o habitación.

- Otros usos: Una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

Art. 71. *Condiciones de los estacionamientos y garajes.*

1. Los estacionamientos y garajes cumplirán las condiciones de diseño correspondientes fijadas para las viviendas de protección oficial en Aragón en el Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón.

2. Los accesos a los estacionamientos deberán plantearse de forma que incidan al mínimo en las vías colectoras. Con este fin, el Ayuntamiento se reserva la facultad de modificar la disposición de dichos accesos en la medida que estime necesario, de acuerdo con el ordenamiento circulatorio del entorno.

3. No serán concedida la licencia municipal para la construcción de edificios o instalaciones si no se cumplen las reservas de espacio para aparcamiento contenidas en estas Ordenanzas.

4. No se concederán licencia para elevación o ampliación de edificios o instalaciones sin que se cumplan las obligaciones de reserva para aparcamiento señaladas, de acuerdo a los índices del artículo 70.5, aunque limitada dicha reserva a la parte que represente la elevación o ampliación.

Art. 72. *Normativa específica de la edificación.* — Con carácter general, y en virtud de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre (BOE del 6), de Ordenación de la Edificación, será de obligado cumplimiento el Código Técnico de la Edificación para todos los proyectos y obras de edificación.

Título IV

Condiciones de adecuación formal

Art. 73. *Contenido.*

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de aquella en el ambiente característico del núcleo ordenado por el Plan General de Ordenación Urbana.

2. Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión, y no de la imitación mimética, de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.

3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuno, abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

4. Los estudios de detalle demostrarán la consecución de agrupaciones de edificios coherentes en el aspecto formal, basadas en un equilibrio entre la homogeneidad de la actuación y la deseable individualidad tradicional de las edificaciones evitando, siempre que sea posible, la implantación modulada de unidades iguales.

Art. 74. *Consideraciones generales.*

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.

2. En obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse éstas a la organización del espacio, estructura y composición del edificio

existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

5. Las licencias que se soliciten para cualquier tipo de obra de reforma o rehabilitación de edificios existentes con la cubierta actual de fibrocemento, deberán contemplar entre sus actuaciones la sustitución de este material por teja árabe o similar. Igualmente, si tuvieran alguna de sus fachadas sin revocar y/o sin pintar, deberán contemplar entre los trabajos a realizar el conveniente acabado de los cerramientos.

Art. 75. *Volúmenes.*

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.

2. La forma de los volúmenes será rotunda y sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrición, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.), estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitivas a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación. Estas dimensiones se pormenorizan en las condiciones particulares de las distintas zonas.

Art. 76. *Fachadas.*

1. Cuando la edificación se localice contiguamente o flanqueada por edificios protegidos se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las Edificaciones colindantes.

2. Las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:

a) Los huecos de fachada se dispondrán rítmicamente a lo largo de la misma en similar tamaño y profundidad con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, evitando las agrupaciones de dos o más huecos. Verticalmente, se organizarán dispuestos en columnas con igual anchura, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aunque sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco, que en este caso se establece en una relación ancho hueco/ancho muro no inferior a la unidad.

b) En los edificios en los que se proyecten soportales, éstos se solucionarán prolongando elementos de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

Art. 77. *Salientes y entrantes en las fachadas.*

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen a la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados.

2. Con carácter general, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos señalados en la normativa de zonas.

3. A efectos del cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de estas Ordenanzas.

Art. 78. *Salientes permitidos respecto a la alineación exterior.* — Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 50 centímetros.

2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de 300 centímetros.

3. El vuelo máximo permitido, que no superará en ningún caso la acera sobre la que vuela, será el siguiente:

- Calles menores de 6 metros: 0,30 metros.

- Calles iguales o mayores de 6 metros: 0,70 metros.

4. No se autorizan cuerpos cerrados y miradores.

Art. 79. *Materiales de las fachadas*

1. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, jambas de huecos, cornisas o esquinas con la introducción de un segundo material o simplemente con la diferenciación de los planos correspondientes en el mismo material.

2. Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (piedra del país, fábrica de ladrillo revocada y pintada, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en el proyecto.

Con carácter general, se prohíben los revestimientos o revocos punzantes, ladrillos vitrificados, tirolasas de partículas pétreas o similares que puedan causar lesiones y su alicatado.

Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en tonos similares a los existentes y que mejor se adapten al color predominante en el entorno que estará necesariamente en la gama de los colores terrosos.

En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

3. Para los elementos singulares señalados en el punto uno podrán emplearse la madera en cornisas y en jambas y dinteles de huecos, aunque en estos últimos elementos se recomienda el empleo de la piedra del país, bloques de tipo bearnés o de piedra tosca.

4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Art. 80. Cubiertas.

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- Cubierta a cuatro aguas.
- Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.
- Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a 400 centímetros y de altura igual o inferior a una planta y aprovechamiento bajo cubierta (PB+EC).
- Cubierta plana.

2. La cubierta de las edificaciones podrá ser inclinada, formando con respecto al plano horizontal una pendiente máxima del 35.

3. Los materiales de las cubiertas inclinadas se ceñirán exclusivamente a los tradicionalmente empleados en el núcleo, esto es la teja cerámica en los colores de la gama amarillo-rojo teja-ocre tierra.

4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

Art. 81. Cornisas y aleros

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

2. Su dimensión de vuelo máxima respecto del plano de fachada se establece en 70 centímetros.

3. Se prohíbe colocar canalones de recogida de pluviales en el alero de la fachada principal con la bajante exenta, por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de los conductos sobre la vía pública. En todo caso, la bajante del desagüe irá embebida en el paramento de fachada y, siempre que sea posible, descargará a la red de pluviales o alcantarillado.

Art. 82. Chimeneas.

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura.

2. Los paramentos verticales deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

Art. 83. Huecos en cubierta.

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas, y singularmente con buhardas o lucanas.

2. Las buhardas que se proyecten deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

- a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de 150 centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.
- b) El frente de la buharda tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a una vez la anchura de la misma, con un máximo de 225 centímetros.
- c) La cubierta será preferentemente a dos aguas y presentará un vuelo en el frente y en los faldones laterales de al menos 25 centímetros.
- d) La separación entre buhardas será de al menos vez y media la anchura de la mayor de ellas, con un mínimo de 150 centímetros.
- e) La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos 150 centímetros.
- f) El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero en más de un 20% de su longitud total.

3. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

- a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a 120 centímetros.
- b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.
- c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de 150 centímetros.
- d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

Art. 84. Carpinterías exteriores.

1. Las carpinterías exteriores se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada. Se admiten otros materiales que puedan reproducir las características de la madera pintada tales como aluminios lacados con rotura de puente térmico, PVC, etc.

2. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas batientes y oscilobatientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

Art. 85. *Barandillas.* — Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a 100 centímetros y se construirán con perfiles macizos de hierro forjado o colado, o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales.

Art. 86. Pinturas.

1. En paramentos de muros para pintar se utilizarán pintura blanca o de colores claros entonando con las tierras.

2. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

Art. 87. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 88. *Vallados.* — De no indicar otra cosa las normas de zona, los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales serán diáfanos o con vegetación pudiendo contemplarse para ello las siguientes soluciones técnicas:

a) Mediante muretes de mampostería de piedra del país o zócalo ciego de fábrica, revocado y pintado, no superior a 100 centímetros de altura máxima, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 3 metros de alto medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y entre ellos elementos estructurales de arriostramiento, celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.

b) Con cercas de madera oscurecida de altura máxima de ciento treinta (130) centímetros

c) En caso de ser necesarias altura para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y barrotes de hierro forjado hasta una altura máxima de 190 centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

d) Los muretes de piedra de altura superior a 150 centímetros, tendrán necesariamente portones de acceso al interior de la parcela que serán de madera y cubiertas por tejadillo rematado en teja.

Art. 89. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieren acarrear su destrucción parcial o total. En este sentido, los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda solicitud de licencia para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano, llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.

El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un estudio de detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado, sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana, o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como transplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

4. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido, dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Título V

Condiciones ambientales

Art. 90. *Definición.* — Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslum-

bramios, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Art. 91. *Aplicación.* — Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito del Plan General.

Art. 92. *Compatibilidad de actividades.* — Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.

b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.

c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Art. 93. *Lugares de observación de las condiciones.* — El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.

b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado.

Art. 94. *Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.*

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Art. 95. *Transmisión de ruidos.*

1. Niveles de ruidos: Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, en la vía pública, para cada una de las zonas que se expresan los niveles indicados a continuación:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	Día (De 8.00 a 22.00 h)	Noche (De 22.00 a 8.00 h)
Zonas de equipamiento sanitario	45	35
Zonas con residencia, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios	50	35
Zonas con actividades comerciales	60	40
Zonas de servicios urbanos	60	40

En el medio ambiente interior: Para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde el exterior de los mismos, exceptuando los originados por el tráfico, no superarán los niveles siguientes:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	Día (De 8.00 a 22.00 h)	Noche (De 22.00 a 8.00 h)
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Equipamiento cultural y religioso	30	30
Equipamiento educativo	40	30
Equipamiento de ocio	40	30
Servicios de hospedaje	40	25
Oficinas	45	30
Comercio	45	35
Residencial (piezas habitables)	35	25
Residencial (pasillos, aseos y cocinas)	40	30

Los niveles anteriores se aplicarán asimismo a los establecimientos abiertos al público no mencionados expresamente por analogía funcional.

2. Aislamiento acústico de las edificaciones: Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las Edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la norma básica de edificación NBA-CA-82 y en las normas urbanísticas municipales.

Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio deberán poseer el aislamiento suplementario necesario para evitar la transmisión al exterior o al interior de otras dependencias o locales del exceso del nivel sonoro que en su interior se origine. En los locales en que se superen los 70 dB (A) de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separan o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50 dB (A).

3. Aparatos reproductores de sonido: Los receptores de radio, televisión y en general, todos los aparatos eléctricos o mecánicos reproductores o produc-

tores de sonido se aislarán de forma que el ruido transmitido a las viviendas, locales colindantes, o al exterior, no exceda del valor máximo regulado en las presentes Ordenanzas.

4. Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido: En el interior del recinto de estas actividades (pubs, bar-música, café-teatro, sala de fiestas, etc.) no podrán superar los 70 dBA.

Art. 96. *Vibraciones.* — Las vibraciones se medirán en aceleración (m/s). Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, en especial por lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

No se permitirá el anclaje de máquinas o soportes de las mismas, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.

El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrán en todo caso interponiendo antivibratorios adecuados.

Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán ser ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamientos, queden a una distancia mínima de 0,70 m de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

Art. 97. *Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.*

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino de deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a las reglamentaciones sectoriales de aplicación.

Art. 98. *Contaminación de las aguas.*

1. Vertidos a la red de alcantarillado.

De forma general, queda prohibido verter directamente a la red de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas. Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o 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 solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, 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 sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucleídos 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; solo 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. 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 I	2 mg/l
Sulfuros totales	2 mg/l
Hierro	10 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Plomo	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cromo hexavalente	1 mg/l
Cobre	2 mg/l
Zinc	5 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Níquel	2 mg/l
Cadmio	0,2 mg/l
Selenio	1 mg/l
Estaño	2 mg/l

Para otros contaminantes no incluidos en la relación los límites y condiciones a establecer serán los establecidos por Decreto 38/2004, de 24 de febrero (BOA de 10 de marzo), del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

3. En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela industrial deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento, administración inspectora competente o empresa concesionaria. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la industria, deberán estar situadas antes de la conexión a la red de alcantarillado municipal, y deberán ser permanentemente accesibles desde el terreno de dominio público.

4. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

a) Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente a dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

b) Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.

c) Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrá en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

d) En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtiduría de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

e) Solo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

Disposición final

Única. — Estas Ordenanzas entrarán en vigor transcurridos quince días contados desde el siguiente al de la publicación en el “Boletín Oficial de Aragón” de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pina de Ebro y del texto íntegro de las normas urbanísticas y del presente articulado.

ANEXO III

ORDENANZAS DE TRAMITACIÓN

Título primero

Planeamiento

Artículo 1.º *Objeto de la Ordenanza.* — Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de los procedimientos administrativos que resulten procedentes para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Pina de Ebro.

Art. 2.º *Tramitación de figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución.* — Las solicitudes se dirigirán al alcalde acompañadas del proyecto técnico correspondiente. La solicitud será firmada por el promotor del expediente haciendo constar necesariamente el nombre, apellidos, domicilio y documento nacional de identidad.

Art. 3.º *Contenido de las figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución.* — El contenido de las figuras de planeamiento y de los instrumentos de ejecución se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y a lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana. En todo caso en la memoria de los documentos se justificará el estricto cumplimiento de la legislación y normas vigentes.

Art. 4.º *Información urbanística.*

1. Cualquier persona o entidad interesada en conocer la situación urbanística de alguna parcela o finca tendrá derecho a recibir información por parte del Ayuntamiento de Pina de Ebro.

2. La solicitud de información urbanística se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, acompañada, si fuese requerido, de los planos o croquis necesarios para dar una idea clara de la información solicitada.

Art. 5.º *Inspección urbanística.* — Corresponde al Ayuntamiento la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de las determinaciones del Plan municipal en el ámbito de su competencia.

A tal efecto, dispondrán de las facultades y funciones reguladas en los artículos 194 y 195 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 6.º *Interpretación.* — La interpretación y aplicación de la presente Ordenanza se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 7.º del documento de normativa urbanística general del Plan Municipal de Pina de Ebro.

Título II

Licencias

Capítulo I

Licencias urbanísticas

Sección 1.ª – Disposiciones generales

Art. 7.º *Actos sujetos a licencia.*

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, todos los actos de edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el término municipal, tales como:

- Parcelaciones.
- Obras de urbanización.
- Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.).
- Obras de edificación (nueva planta, ampliación, reforma, rehabilitación, restauración, etc.).
- Obras de conservación, mejora, reparación, etc., de edificios.
- Primera utilización de edificios o cambio de uso de los mismos.
- Derribos y demoliciones, totales o parciales.
- Extracción de áridos.
- Tala de árboles.
- Modificación de las características físicas del suelo.
- Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del Plan General de Ordenación Urbana, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

3. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración autonómica o entidades de derecho público, están sujetas a licencia municipal, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 177 de la Ley Urbanística de Aragón y el 244.2 del texto refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 (en adelante, TRLS92).

4. No están sujetos a licencia previa:

- Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización tramitados y aprobados conforme a la legislación vigente y normativa general del Plan municipal, sirviendo la aprobación definitiva de los referidos instrumentos como habilitación suficiente para el inicio de las obras.
- Las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- Los trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la destrucción de jardines existentes.
- Las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución interior del edificio, cuando su coste sea inferior a 18.000 euros.

5. En todos los casos exceptuados de licencia, el propietario, el empresario de las obras o el técnico director de las mismas deberá, antes de iniciarlas, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento a través del procedimiento descrito en el artículo 18.3. La Administración municipal librará el correspondiente “enterado”.

6. En caso de que para la realización de cualquiera de las obras anteriormente referenciadas se precise la instalación de andamio en la vía pública, habrá de solicitarse licencia, aunque sólo sea para éste.

Art. 8.º *Alineaciones y rasantes.*

1. Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se señalen sobre el terreno las líneas rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.

2. El señalamiento de alineaciones y rasantes será obligatorio como requisito previo para la concesión de licencias de movimientos de tierras, de urbanización o de edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación.

3. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañado de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado, a escala no menor de 1:2000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias de la misma a las esquinas de las calles inmediatas. En casos excepcionales, si fuera necesario, el servicio técnico municipal podrá exigir la presentación de un plano a escala 1:500.

4. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de líneas de edificación interior de la manzana y de zona de jardín o espacio libre cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:

a) Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:

—El pago de los derechos y tasas correspondientes; y

—Que el entorno de la finca objeto de replanteo permita las operaciones de campo propias para el señalamiento de las líneas.

b) El técnico municipal fijará día y hora en que vayan a tener efecto el replanteo y citará, con una antelación mínima de veinticuatro horas al solicitante y a la persona por este autorizada.

c) Deberán asistir al replanteo, junto con el técnico municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente, pudiendo comparecer el facultativo o técnico competente designado por aquel. Se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes, cuando no estuviera el solar en las condiciones especificadas en el apartado 8.4 a) o no hubiere comparecencia del solicitante o de su representante.

d) El técnico municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o con referencias precisas, la situación de las nuevas líneas y análogamente se procederá en lo relativo a las rasantes.

e) El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar por duplicado en un plano o croquis de replanteo realizado por el técnico municipal. Uno de los ejemplares se unirá al expediente con la conformidad u oposición del interesado, el cual conservará el otro ejemplar.

5. Si se iniciasen las obras en desacuerdo con las alineaciones y rasantes oficiales, el titular de las mismas quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten y no resulten legalizables.

Art. 9.º *Resolución, criterios y tasas.*

1. Las licencias para los actos de edificación y uso del suelo se concederán de acuerdo con las previsiones de los artículos 193 a 198 de la Ley Urbanística de Aragón y 166 a 177 de la misma, así como del Planeamiento en vigor.

2. Las licencias serán efectivas en el momento en que se liquiden las tasas así como las cesiones o compromisos de cesión, si fuere necesario.

3. La obligación de satisfacer los referidos derechos y tasas nace:

—Por la presentación de la solicitud de licencia.

—Por la realización de cualquier obra o instalación para que sea preceptiva la licencia, aunque no haya sido ésta solicitada en forma reglamentaria y con independencia de la procedencia de su concesión.

—El pago de las referidas exacciones no prejuzga, en ningún caso, la concesión de la licencia.

Art. 10. *Implicaciones de la licencia para el titular.* — Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Ordenanzas, las siguientes obligaciones:

—Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

—Constituir o reponer la acera frontera a la finca.

—Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcornocales, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, canalizaciones y demás elementos análogos.

—Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla protectora.

Art. 11. *Caducidad de la licencia.*

1. La licencia preverá un plazo para comenzar las obras proyectadas, otro máximo de interrupción y otro para acabarlas, indicándose expresamente que su caducidad se producirá por el transcurso de cualquiera de ambos plazos, declarándose la caducidad por la Administración actuante, previa audiencia del interesado.

2. La licencia de la obra se considera caducada:

—Por desistimiento del solicitante.

—Por el transcurso de un año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.

—Cuando comenzadas estas fueran suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en su instancia.

—Por transcurso del plazo de ejecución fijado en la licencia.

3. La declaración de caducidad producirá:

—El cese de autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

—La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

—Una vez declarada la caducidad, se procederá, en su caso, a exigir el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 10.

Art. 12. *Adecuación de las obras al proyecto.* — Las obras se realizarán con estricta sujeción al proyecto presentado, a las condiciones impuestas en el acuerdo municipal de otorgamiento de la licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de las obras, por razones de seguridad e higiene públicas.

Art. 13. *Requisitos de ejecución de las obras.*

1. Condiciones de seguridad y solidez de las obras.

Toda construcción deberá ejecutarse en condiciones de seguridad, higiene y solidez que la estática requiere, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa y del constructor. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las condiciones de seguridad y solidez, y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad sin representar obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y las construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

Deberá haber un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos de movimientos de tierras, obras de nueva planta, obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio, trabajos de recalce, derribos y demoliciones. Dicho técnico deberá estar presente en la obra cuando corra riesgo la seguridad debido a los trabajos descritos anteriormente.

2. Vallas de precaución. Lonas o redes.

El frente del recinto donde se realicen las obras se cerrará con un vallado de 2 metros de altura como mínimo de material que ofrezca seguridad y conservación y a una distancia de la línea de fachada determinada en cada caso por el Ayuntamiento.

En los casos en que la colocación del vallado sea un peligro o dificultad por el tránsito, el Ayuntamiento determinará las condiciones en que aquel deba instalarse, pudiendo obligar a que la valla, una vez acabados las obras de planta, sea sustituida por puente volante o sobre pies derechos.

Será obligatoria la colocación de luces o señalización con intensidad suficiente en cada extremo o angular saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra.

Se colocará lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas, mientras se realicen trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

3. Precaución durante la ejecución de las obras.

Mientras dure la construcción o reparación de una edificación que ofrezca peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará por las inmediaciones de la obra en forma que para cada caso determine el Ayuntamiento.

Los materiales y escombros se colocará y preparará dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que designe el Ayuntamiento.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

Antes de dar comienzo a la ejecución de cualquier obra en las medianerías o en sus proximidades, el constructor deberá avisar a los vecinos medianeros o contiguos, a fin de que éstos puedan adoptar las precauciones que estimen oportunas.

4. Andamios, cordeles y elementos auxiliares.

Los andamios, cordeles y elementos auxiliares de la construcción, se montarán, instalarán y descolgarán bajo las instrucciones de la dirección facultativa de las obras.

Los andamios tendrán una anchura no menor de 75 centímetros; deberán ir provistos de antepechos de 1 metro de altura como mínimo, con pasamanos de hierro, madera o cuerda y de un rodapié de 25 centímetros, como mínimo.

Las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar, siempre se colocará al menos 2 tabloneros juntos en cada tramo.

Los andamios deberán cubrirse hasta la altura de 1 metro para evitar el peligro a los operarios y la caída de materiales.

Se deberán cumplir las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo.

5. La inspección de las obras.

La inspección de las obras que se ejecuten dentro del término municipal corresponde a un técnico titulado designado por el Ayuntamiento.

El promotor de la obra, el constructor y el director técnico deberá facilitar el cumplimiento de la función inspectora.

Si como consecuencia de la inspección se observase el incumplimiento del proyecto aprobado, de las condiciones impuestas en la licencia, de la normati-

va municipal de cualesquiera otras disposiciones vigentes, el alcalde ordenará la suspensión inmediata de las obras y se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 196 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

6. Ritmo y plazo de ejecución de las obras.

Las obras deberán realizarse al ritmo previsto en el proyecto y sin interrupción. Si los plazos inicialmente previstos resultasen insuficientes, podrá solicitarse la prórroga de los mismos, con anterioridad a su vencimiento.

En caso de paralización de las obras, el promotor, el constructor y el director técnico estarán obligados a ponerlo en conocimiento del alcalde, a fin de que éste pueda adoptar las resoluciones oportunas.

Las obras deberán terminarse en los plazos previstos en el proyecto, en el acuerdo de otorgamiento de la licencia o, en su caso, en el de concesión de prórroga.

7. Obligaciones del titular de la licencia respecto de los intereses públicos.

7.1. Antes de las cuarenta y ocho horas siguientes a la terminación de la obra, el propietario deberá:

a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, las vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.

b) Construir el piso definitivo de las aceras.

c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.

d) Colocar la placa indicadora del número correspondiente a la finca.

7.2. Cuando el titular de la licencia no hubiese cumplido alguna de las obligaciones del subapartado anterior, la autoridad municipal dictará adoptará la resolución oportuna para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños.

8. Fiscalización de las obras terminadas.

Terminadas las obras, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en un plazo máximo de quince días, acompañando a dicha comunicación un certificado extendido por el director técnico de las obras que acredite que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado, o exprese, en su caso, las modificaciones que se hubiesen introducido. Asimismo, deberá acompañarse a dicha comunicación la solicitud de licencia de primera ocupación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 23. Esta documentación deberá ir acompañada de una fotografía de las obras realizadas, para su archivo en las oficinas municipales.

Comunicada al Ayuntamiento la terminación de las obras, los técnicos municipales girarán una visita de inspección final e informarán al Ayuntamiento, a efectos de concesión de la licencia de primera ocupación.

Art. 14. *Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma.*

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento de Pina de Ebro dispondrá la suspensión de dichos actos de manera inmediata para el caso de que las obras se estuvieran ejecutando, actuando conforme establece el artículo 196 de la Ley Urbanística de Aragón.

2. Si las obras ya estuviesen ejecutadas, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, actuará conforme estipula el artículo 197 de la Ley Urbanística de Aragón.

3. Si las obras en ejecución fueran compatibles con la ordenación vigente, el Ayuntamiento de Pina de Ebro requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. En el caso de no solicitarse licencia, el Ayuntamiento de Pina de Ebro actuará de conformidad con el artículo 196 b) in fine de la Ley Urbanística de Aragón.

4. El alcalde del Ayuntamiento de Pina de Ebro dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves o muy graves en la Ley Urbanística de Aragón (arts. 205 y 206).

Sección 2.^a – Obras menores

Art. 15. *Definición.*

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de elevados presupuesto.

2. Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), por tratarse de obras mayores de edificación que requiere proyecto técnico.

Art. 16. *Supuestos de obra menor.*

1. Obras de conservación y mantenimiento: comprenden la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

2. Obras de acondicionamiento menor: obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurren las circunstancias siguientes:

—Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.

—Que no afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de

saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

3. Reparaciones parciales en paramento exterior de los edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de edificios.

4. Otras obras menores:

• Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

• Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la tala de árboles.

• Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.

• Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de zona y edificación específica.

• Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales del inmueble o reforma integral de los locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores. En especial aquellas que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 17. *Requisitos documentales y técnicos.*

1. Con carácter general:

—Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.

—Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del número de identificación fiscal o del documento nacional de identidad.

—Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

—Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).

—Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

2. Documentación específica:

• Obras de conservación y mantenimiento:

—Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano.

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

—Fotografías (en caso de exteriores).

—Obras de acondicionamiento menor:

—En viviendas, igual que en el apartado a).

—En locales, además, referencia o fotocopia de la licencia de apertura o licencias anteriores (urbanística o instalación).

—En obras en paramento exterior: la memoria de las actuaciones indicará el cumplimiento de las normas urbanísticas y Ordenanzas de edificación del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color, uniformidad con el resto) y diseño de la fachada. El resto de la documentación será como en el apartado a).

• Otras obras menores:

—Memoria (diseño gráfico, indicando cumplimiento de normas urbanísticas y Ordenanzas de edificación del Plan General, fachadas y dirección facultativa en casos especiales).

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

—Fotografías.

• Cerramiento de finca:

—En suelo no urbanizable: Fotografía, fotocopia de documento público que acredite la titularidad de la finca, plano de emplazamiento y plano indicando zona a calles o caminos, presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

—En suelo urbano: plano de emplazamiento, presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra y fotografías.

Art. 18. *Procedimiento.*

1. Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en normas de rango superior al de esta ordenanza, o de las excepciones que expresamente e indican, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores se ajustará a los procedimientos señalados en este artículo.

2. Procedimiento normal de solicitud y de resolución expresa: Se tramitarán por este procedimiento las solicitudes de licencias de obras menores de aquellas actuaciones que no estén consideradas como comunicadas; con presupuesto superior a 18.000 euros o aquellas con cuantía inferior que requieran informes previos de la Administración municipal o de otras administraciones, o autorizaciones complementarias (vallas, andamios) o se lleven a cabo en edificios o conjuntos protegidos; o requisitos adicionales relacionados con el dominio público, telecomunicaciones o dirección facultativa, todo ello estimado por el técnico municipal en casos especiales.

2.1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 10.1, a la que acompañará la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística, y se presentará en el registro municipal.

2.2. Los servicios competentes en el acto de la presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada, actuando conforme estipula el artículo 71 de la LRJPAC si fuera necesario.

2.3. Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

—De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o

—De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

2.4. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.

2.5. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias, el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.

3. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas: Para las actuaciones relacionadas en el artículo 7.4 c) y d), dada su escasa entidad técnica y presupuesto de ejecución inferior a 18.000 euros, regirá el siguiente procedimiento:

3.1. Deberá presentarse la preceptiva comunicación convenientemente cumplimentada de acuerdo con el artículo 10.1, acompañada de la documentación específica para cada supuesto.

3.2. El sello de registro de entrada mediante diligencia del órgano competente para conocer de la actuación comunicada equivaldrá al “enterado” de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado 3.3.1. de este artículo.

3.3. Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial, y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de los actos comunicados proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:

3.3.1. Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor del artículo 71 de la LRJPAC.

3.3.2. Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Ordenanza, en plazo no superior a diez días hábiles, a contar desde el siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración municipal, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

3.3.3. En los demás casos se completará con una diligencia de “conforme” firmada por el secretario o el técnico municipal, estimándose concluso el procedimiento y archivándose, sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o comunicaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación o ajuste de la actuación a que se refieren los apartados 11.2.2 y 11.3.3.2.

5. No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea. En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran diez días hábiles desde la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración municipal.

6. Estos procedimientos sólo serán aplicables en los supuestos establecidos anteriormente. Dicho régimen procedimental no exonerará a los titulares de dichas actuaciones de las obligaciones de carácter fiscal que con motivo de las mismas les correspondiera soportar.

Sección 3.^a – Obras mayores

Art. 19. *Definición.* — Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas en el párrafo 2 del artículo 2 de la LOE.

Art. 20. *Supuestos de obra mayor.* — A los efectos de esta Ordenanza, se distinguen los siguientes tipos:

1. Obras de restauración de edificios: son obras destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando, a la vez, las imprescindibles condiciones de seguridad de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización. Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan un aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edificio existente o, en su caso, original.

2. Obras de consolidación de edificios: Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estruc-

tura o distribución. En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de ruinas y elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.

3. Obras de rehabilitación de edificios: Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la continuidad en su utilización; para ello podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.

4. Obras de acondicionamiento mayor: Son obras cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas que le son propias, pero con superación de los límites indicados en el artículo 13.2 para las obras menores de acondicionamiento.

5. Obras de demolición: Son obras cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.

6. Obras de nueva edificación: Son obras que incluyen las construcciones de nueva planta sobre un suelo vacante, las de sustitución de un edificio por otro, las de reconstrucción y las de ampliación, en planta o en volumen, de un edificio existente.

Art. 21. *Requisitos documentales y técnicos.*

1. Con carácter general:

—Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, suscrita por el interesado o persona que le represente y por facultativo competente.

—Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del número de identificación fiscal o del documento nacional de identidad.

—Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

—Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).

—Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

2. Documentación específica:

2.1. Obras de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios existentes:

—Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, supuesto que sea preceptivo según el artículo 8.

—En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.

—Plano de situación a escala que determine la localización de la finca a que se refiera el proyecto.

—Tres proyectos técnicos suscritos por técnico competente y debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente que incluya como contenido el siguiente:

—Memoria en la que se describa la obra, con justificación expresa de la forma en que se ha dado cumplimiento a la normativa municipal en sus diferentes aspectos y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.

—Plano topográfico de escala mínima 1:1000 de la parcela y del emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.

En caso de presentar proyecto básico, éste incluirá:

* Memoria descriptiva y justificativa de las obras, indicando el cumplimiento sobre estacionamientos.

* Presupuesto estimativo por capítulos.

* Plano acotados de planta y/o alzadas y/o secciones a escala mínima 1:100 de la zona o zonas del edificio o viviendas afectadas por obras, indicando el lugar que ocupa con relación a la planta y/o plantas del edificio, rotulando el uso y presentando planos independientes del estado inicial del modificado en su caso.

* Datos que permitan la localización de la licencia de obras de construcción del edificio en su caso.

* Proyecto que prevea las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, siempre que el edificio deba acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En caso de proyecto de ejecución, deberá aportarse:

* Instalaciones.

* Pliego de condiciones.

* Presupuesto y mediciones detalladas por partidas.

* Estudio de seguridad y salud o Estudio Básico de seguridad y salud, según proceda legalmente en función del presupuesto de ejecución, duración de las obras o número de trabajadores simultáneos.

* Descripción fotográfica (18 × 24) del estado de la finca y sus colindantes, cuando se considere necesario.

* Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

* Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas e instalaciones que requiriesen reparación.

* Documento acreditativo del nombramiento de los técnicos competentes para la dirección de obra. En el supuesto de no conocerse éstos en la tramitación de la licencia, se comunicará obligatoriamente al Ayuntamiento conjuntamente con el inicio de obra.

La ejecución de obras contiguas o muy próximas a los edificios a que se refiere el apartado siguiente, podrá implicar, según criterio del técnico municipal, la obligación de acompañar a la solicitud de la licencia un dibujo de las fachadas del edificio proyectado y del catalogado, con el fin de ponderar si, dada la composición y el carácter de ambos, pudiera derivarse algún perjuicio estético a consecuencia de la nueva construcción.

2.2. Obras de reforma, restauración o ampliación de edificios incluidos en el catálogo: Además de los requisitos consignados en el apartado anterior, se observarán las siguientes prescripciones:

Se hará constar la calificación correspondiente en la solicitud de licencia.

Se detallará, mediante planos independientes y fotografías, el estado actual de la edificación.

Se justificará en la memoria la necesidad o conveniencia de realizar las obras y el alcance de éstas.

Art. 22. *Procedimiento.*

1. Será el estipulado en el artículo 18 apartados 2.1, 2.2, 2.3 y 2.5.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a dos meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivas facultades contra las prescripciones de la Ley o de la normativa municipal.

Art. 23. *Licencia de primera ocupación.*

1. Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de actividad clasificada ni la de apertura.

2. Tiene por objeto comprobar que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.

3. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada de la siguiente documentación:

—Certificado de fin de obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.

—Cédula de habitabilidad.

—Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Desarrollo (según Real Decreto 2135/1980, de 26 de septiembre).

—Certificado de sanidad, cuando proceda.

—Recibo de tasas correspondientes, en su caso

4. Será requisito para su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y a sus condiciones urbanísticas, así como el cumplimiento de las condiciones u obligaciones de ejecución de la urbanización correspondiente.

5. En todo caso, no se otorgará esta licencia ni se permitirá el uso u ocupación efectivo de los edificios o instalaciones hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización correspondiente, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Hasta ese momento, las empresas o entidades correspondientes al suministro de agua, electricidad y combustible para calefacción, no podrán suministrar sus servicios bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o contratación que, de hecho, sirviera para tales edificios o instalaciones.

6. Igualmente se prohibirá o suprimirá, en su caso, el servicio municipal de alcantarillado, denegándose las licencias de obras para las de acometidas y el permiso para el correspondiente empalme.

Sección 4.ª – Movimiento de tierras, parcelaciones de terrenos y vallas y andamios

Art. 24. *Licencia para movimiento de tierras. Procedimiento de solicitud.*

— La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 17.1, irá firmada también por el técnico responsable de la dirección de las obras y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Plano de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación, servicios y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen de las obras; y

c) Documento acreditativo de la dirección técnica de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

Art. 25. *Licencia de parcelación. Definición y procedimiento de solicitud.*

1. Las licencias de parcelación en suelo urbano y urbanizable son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que previamente se haya aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 17.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:

• Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.

• Memoria en la que:

—Se describa la finca que se trate de dividir.

—Se aleguen las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, habida cuenta de lo dispuesto en la legislación vigente, en particular de la normativa municipal.

—Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.

—Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.

• Plano a escala 1:1000 de las fincas resultantes de la parcelación.

Art. 26. *Licencias de vallas y andamios. Definición y procedimiento.*

1. Supone la autorización para ocupar la vía pública mediante instalación de vallas, andamios, pies derechos y elementos auxiliares.

2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 17.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:

—Plano o croquis que comprenda:

—Emplazamiento

—Situación de la obra

—Indicación de metros lineales a ocupar de vía pública.

—A criterio del técnico municipal, en función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del estudio básico de seguridad y salud visado por Colegio Oficial y redactado por técnico competente o, en su caso, un certificado de seguridad emitido por técnico competente.

Art. 27. *Tramitación y resolución de estas licencias.* — Será el estipulado en el artículo 22.

Capítulo II

Licencias de actividad clasificada y de apertura

Art. 28. *Licencia de actividad clasificada. Finalidad y tramitación.*

1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, además de los contemplados en el nomenclátor del RAMINP, toda clase de establecimientos, instalaciones, actividades y usos que, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, puedan ser causa de los perjuicios y molestias enumerados al inicio.

2. La licencia de actividad clasificada se tramitará previa o simultáneamente a la licencia respectiva de obra, si bien serán objeto de una única resolución.

3. Las solicitudes de las licencias de actividades se presentarán por triplicado con la siguiente documentación mínima:

—Proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente.

—Memoria descriptiva en que se detallen las características de la actividad, su posible repercusión sobre la sanidad ambiental y los sistemas correctores que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.

—Además, se estará, en su caso, a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (art. 8 d); Instrucción complementaria (Orden de 15 de marzo de 1963); Decreto 109/1986, de 14 noviembre (BOA núm. 117, del 24), de la Diputación General de Aragón; Orden de 28 de noviembre de 1986 (BOA núm. 125, de 12 de diciembre) del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes por la que se regula las actividades exentas de calificación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la Diputación General de Aragón; Orden de 8 de abril de 1987 (BOA núm. 50, de 4 de mayo) para aplicación del RAMINP en instalaciones ganaderas, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, así como al resto de legislación sectorial que le afecte.

Art. 29. *Licencia de apertura. Definición y tramitación.*

1. Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia de actividad clasificada por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas.

2. Para su tramitación se aplicarán los mismos criterios expuestos en el artículo 28.2., si bien deberá adjuntarse a la solicitud todo o parte de la siguiente documentación en función de si la actividad requiere o no de la realización de obras:

—Copia de escritura de constitución y/o nombramiento de administrador o de apoderamiento para las entidades con personalidad jurídica o documento de constitución de la sociedad civil o de la comunidad de bienes.

—Declaración o copia del alta del impuesto de actividades económicas.

—Abono de la tasa.

—Certificado de sanidad, cuando proceda.

—Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Desarrollo (según Real Decreto 2135/1980, de 26 de septiembre).

—Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura pero se ha producido un cambio de titularidad, se deberá adjuntar declaración en la que señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en certificados anteriores.

—Fotocopia de la concesión de la licencia urbanística.

—Certificado de fin de obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.

—Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.

Capítulo III

Tramitaciones especiales

Art. 30. *Tramitación de ruinas, apeos, demoliciones y elementos auxiliares de obras.* — La tramitación de ruinas, apeos y demoliciones se ajustará a los requisitos establecidos en las presentes Ordenanzas (capítulo V).

Art. 31. *Tramitación genérica de actividades en suelo no urbanizable.* — La tramitación de expedientes relativos a actividades en el suelo no urbanizable, ya sean constructivas o no constructivas, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón y a lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana.

Capítulo IV

Deberes de conservación de los propietarios de edificios y solares

Art. 32. *Deber de conservación de los propietarios de edificios y solares.* — Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y carteles deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en el artículo 184 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 33. *Ordenes de ejecución para la conservación.*

1. Al amparo del artículo 184.2 de la Ley Urbanística de Aragón, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación ya sea en el caso de edificaciones o jardines y espacios libres particulares por motivos de interés turístico o estético.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponda.

Art. 34. *Conservación del patrimonio catalogado.*

1. La catalogación de edificios como de valor patrimonial o en su caso de interés histórico artístico o declarados bien de interés cultural, comporta la obligación de su conservación, protección, y custodia, por sus propietarios y a la Administración Pública en la parte que le pudiera corresponder.

2. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo casos de extrema necesidad con permiso expreso del Ayuntamiento.

Art. 35. *Contenido del deber de conservación.* — Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad, manteniéndolo permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o resto orgánico o mineral.

Art. 36. *Infracciones.*

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado.

2. La infracción, por los propietarios o compañías concesionarias de teléfono, electricidad, gas y empresas anunciadoras dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en cuanto sean responsables.

Capítulo V

Del estado ruinoso de las edificaciones

Art. 37. *Estado ruinoso de las edificaciones.* — Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 191 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 38. *Relación con la ordenación.* — La simple disconformidad con el Plan o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del planeamiento o instrumento que lo desarrolle.

Art. 39. *Inmuebles catalogados.* — En principio, los inmuebles catalogados como patrimonio arquitectónico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los

mismos, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 191 de la Ley Urbanística de Aragón sobre alteración de la ruina.

Art. 40. *Denuncias.* — Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenazan ruina o los que, no amenazándola, pudieran ocasionar, debido al mal estado de algunos de sus componentes, daño a los moradores o transeúntes.

Art. 41. *Obligación de demoler.*

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Art. 42. *Declaración de ruina.* — La declaración de una edificación en estado de ruina conforme al artículo 191 de la Ley Urbanística de Aragón se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del alcalde en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

Declaración en estado de ruina de parte del inmueble cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Art. 43. *Ruina inminente.* — Si la ruina de un edificio fuera urgente y conllevara peligro inminente, según el artículo 191.4 Ley Urbanística de Aragón, la Alcaldía, bajo su responsabilidad, acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados.

Art. 44. *Expediente contradictorio.*

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 191 Ley Urbanística de Aragón, que el alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

Disposición final

Única. — Estas Ordenanzas entrarán en vigor transcurridos quince días, contados desde el siguiente al de la publicación en el "Boletín Oficial de Aragón" de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pina de Ebro y del texto íntegro de las normas urbanísticas y del presente artículo.

Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social

URE NUM. 50/02

Núm. 4.963

D. Víctor S. Pasamar Gracia, Recaudador Ejecutivo de la Unidad de Recaudación Ejecutiva núm. 2 de la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Zaragoza, con domicilio en C/ Fray L. Amigó, 6. 50006 Zaragoza. (Tfno.: 976 259202)

Hace saber: Que se tramitan en esta Unidad de Recaudación Ejecutiva expedientes administrativos de apremio contra los deudores que se relacionan, en los que se han practicado las siguientes Diligencias de Embargo de Bienes y/o Derechos:

“Transcurrido el plazo señalado en el apartado 2 del artículo 70 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social sin que se hayan satisfecho los débitos, notificados legalmente, han sido dictadas las correspondientes providencias de apremio, y teniendo conocimiento de la existencia de bienes y/o derechos a su nombre, se han seguido los siguientes procedimientos de embargo:

N.I.F./C.I.F.: 077131342Z.

Nombre o Razón social: LAY PINO, Patricio Colman.

Domicilio: Cl La Luz, 1, 4º C. 50006 Zaragoza.

Nº de expte.: 50 02 08 90004291.

Procedimiento: Embargo de salario.

Contra el acto notificado, que no agota la vía administrativa, podrá formularse recurso de alzada ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en el plazo de un mes, contado a partir de su recepción por