

# Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza

Núm. 17.533

A fin de dar cumplimiento al principio de publicidad de las normas establecido en el artículo 9.3 de la Constitución, se procede a la publicación del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al municipio de Uncastillo (Zaragoza), en relación con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza celebrada el día 12 de septiembre de 2008, con el siguiente tenor literal:

«Primero. — Levantar la suspensión y aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo, conforme se establece en el artículo 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en el artículo 64.3 e) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 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, debiendo subsanar los siguientes reparos, dando cuenta a esta Comisión de su cumplimiento en texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana, que deberá remitirse debidamente diligenciado y visado: se deberán corregir las normas urbanísticas y ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente acuerdo.

Segundo. — Ordenar la publicación de las normas y ordenanzas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Zaragoza, 19 de noviembre de 2009. — La secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, Eva María Salas Brosed.

## ANEXO

### TITULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO I.- OBJETO, AMBITO Y VIGENCIA

##### Art. 1. Objeto y alcance.

El presente Plan General de Ordenación Urbana del tipo ordinario constituye el instrumento de ordenación integral del municipio de Uncastillo y, como tal, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasificando y calificando el suelo, protege el territorio y el paisaje y regula el régimen jurídico urbanístico de aplicación al suelo y la edificación. Con respecto, en todo caso, a las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación a los que deba supeditarse (art. 32 LUA). Aunque Uncastillo es un municipio asimilado según lo señalado en el artículo 164.3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de los pequeños municipios, se ha optado por el tipo ordinario de Plan General desestimando la posibilidad de hacer uno simplificado.

##### Art. 2. Ambito territorial.

El ámbito territorial de aplicación de este Plan General lo constituye la totalidad del término municipal de Uncastillo.

##### Art. 3. Ejecutividad y vigencia.

Este Plan General Ordenación Urbana entrará en vigor y será inmediatamente ejecutivo una vez publicados en el BOPZ el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas y Ordenanzas y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido mediante su revisión o modificación legalmente tramitadas.

#### CAPITULO II: APLICACION Y EFECTOS

##### Art. 4. Aplicación e interpretación.

Corresponde al Ayuntamiento de Uncastillo, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas según la Ley Urbanística de Aragón y la Ley de la Administración Local Aragonesa, sin perjuicio de las competencias que en cada caso puedan corresponder a la Diputación General de Aragón y a la jurisdicción de los Tribunales.

La interpretación de sus documentos se hará a partir del sentido de las palabras y representaciones gráficas de los mismos, atendiendo a:

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

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

En las determinaciones gráficas contradictorias, prevalecerán las reflejadas en los planos de escala menor o de carácter más específico. En cuanto a cuantificaciones numéricas reflejadas en planos y memoria, prevalecerán las señaladas en los planos.

Las normas urbanísticas, como expresión escrita de la normativa para la ordenación del municipio, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan.

Cuando, no obstante lo anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones, o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a la adecuada proporción entre aprovechamientos edificatorios y dotacionales, a la calidad del medio ambiente, del paisaje natural, de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

##### Art. 5. Revisión del Plan General.

Tendrá la consideración de revisión cualquier alteración del Plan General que afecte de manera sustancial a la estructura general u orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicaciones, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.

Se establece como plazo máximo para la revisión del Plan General el de doce años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente, o cuando el Ayuntamiento en función de la variación de las circunstancias así lo decida o cuando el órgano competente de la Comunidad Autónoma lo ordene motivadamente si las circunstancias lo exigieren, previa audiencia del Ayuntamiento afectado.

Procederá la revisión del Plan cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.

b) Mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.

c) Resultar afectado por algún planeamiento jerárquicamente superior Plan director territorial de coordinación, en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de este último.

d) Haber alcanzado la ocupación del 80% del suelo calificado como residencial o del 70% del suelo calificado para el uso de industria y almacenaje.

e) Existir una demanda de interés para la comunidad no prevista en el planeamiento vigente e imposible de cubrir desde el cumplimiento de sus determinaciones o desde su modificación.

d) Si cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el propio agotamiento de la capacidad del Plan.

##### Art. 6. Modificaciones del Plan.

Toda alteración del Plan General que no pueda incluirse en los supuestos del anterior párrafo, tendrá la consideración de modificación. En cualquier caso deberá justificar su necesidad o conveniencia, aportando un estudio de los efectos sobre el territorio y definiendo el nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al que se modifica. Se tendrán en cuenta los requisitos especiales señalados en los artículos 74 y 75 de la LUA si fueran de aplicación, bien por darse el supuesto de aumento del aprovechamiento residencial, bien por proceder a una diferente zonificación del suelo no urbanizable especial o de los espacios verdes y libres de dominio y uso público, bien por planear una ampliación de suelo urbano o un diferente destino de los terrenos calificados como dotacionales o de servicios de interés social.

##### Art. 7. Obligatoriedad.

El Ayuntamiento, las Administraciones y los particulares, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Plan General, tanto las de carácter gráfico como sus normas y ordenanzas y las fichas de las unidades de ejecución. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que puedan concederse, tal y como señala el artículo 76.2 de la LUA.

##### Art. 8. Publicidad.

El Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo, con sus planos, memoria, normas y ordenanzas, será público. Todo administrado tendrá derecho a que la administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado. Presentando la solicitud correspondiente acompañada de plano de situación.

##### Art. 9. Normas subsidiarias y complementarias provinciales.

Las normas subsidiarias y complementarias del ámbito provincial de Zaragoza, se aplicarán para complementar el Plan General en todo aquello que no esté contenido entre sus determinaciones y sea congruente con ellas. Los conflictos que pudieran surgir entre las normas provinciales y las municipales se resolverán a favor de estas últimas, siempre con respeto a la legalidad vigente.

##### Art. 10. Efectos.

El acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión de licencias en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, siempre que tal acuerdo señale expresamente las áreas o lugares afectados por la suspensión. Dicha suspensión no afectarán a los proyectos que cumplan simultáneamente el plan en vigor y el revisado o modificado.

Los plazos de la suspensión serán los señalados en el artículo 66 de la LUA.

##### Art. 11. Legitimación de expropiaciones.

La aprobación del Plan implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, sin necesidad de trámites previos.

##### Art. 12. Edificios fuera de ordenación y tolerados.

1. Se considerarán edificios o instalaciones fuera de ordenación a los efectos señalados en el artículo 70 de la LUA los erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan que resulten disconformes con el mismo por afectar a:

—Alineaciones oficiales de viario.

—Zonas verdes o espacios libres así calificados por el Plan.

—Dotaciones del Sistema General de Equipamientos o del de Infraestructuras y Servicios.

—Usos que incumplen distancias señaladas en legislación específica, que no pueda ser corregida con medidas correctoras.

—Estar prevista su expropiación en los 15 años siguientes a la aprobación del Plan.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o aumento de su valor de expropiación. Pero sí podrán autorizarse obras de conservación, consolidación, pequeñas reparaciones o actualizaciones necesarias para el mantenimiento del buen estado físico o la actividad existentes.

2. Se consideran edificios o usos tolerados aquellos que, aun estando disconformes con el planeamiento, los incumplimientos no corresponden a los indicados en el anterior apartado. En especial se consideran así calificados lo que contengan incumplimientos de volumetría y alturas, o aquellos usos que pueden disminuir su inadecuación mediante la aplicación de medidas correctoras.

En ellos además de las obras reseñadas en el apartado 1 de este artículo, se podrán autorizar obras de aplicación de medidas correctoras, obras de reforma y mejora de la habitabilidad e incluso de rehabilitación parcial y total. En el caso de edificios industriales y de almacenaje, clasificados como molestos se podrá permitir, si existe causa justificada, la ampliación de lo existente hasta un 50% más, si es posible la adopción de medidas correctoras que eliminen las molestias.

## TITULO I.- REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

### CAPITULO I.- CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO

#### Art. 13. Clasificación del suelo.

Este Plan General clasifica los terrenos de todo el término municipal en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial, con diferentes categorías.

Constituyen el suelo urbano consolidado los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por viales o espacios libres existentes.

Constituyen el suelo urbano no consolidado los terrenos clasificados como urbanos y no consolidados por la edificación. Todo este suelo está incluido en unidades de ejecución delimitadas en el propio Plan General.

Constituyen el suelo no urbanizable las zonas del término municipal que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, el planeamiento general considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección por alguna figura de planeamiento jerárquicamente superior, por la legislación sectorial, o por estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

- Poseer valores agrícolas, forestales, ganaderos u otros identificados y justificados en el Plan, que recomiendan su mantenimiento como tales.

- Poseer valores paisajísticos, ambientales o culturales, riquezas naturales o arqueológicas.

- Poseer graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejen asignarles un aprovechamiento urbanístico.

Se señalan en él dos categorías, el genérico y el especial.

Constituyen el suelo no urbanizable especial, aquél de entre el no urbanizable que reúne de manera más patente algunos de los valores o riesgos enunciados. Se señalan en él seis zonas diferentes.

Se clasifica como suelo no urbanizable genérico los terrenos en función de sus valores agrícolas y agropecuarios y a su carácter de marco del conjunto edificado.

#### Art. 14. Competencia para su desarrollo y ejecución.

La competencia de su desarrollo, ejecución, dirección y control corresponde al Ayuntamiento de Uncastillo que ejercerá todas las competencias en materia urbanística que no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones. Desarrollándola, en los casos que se consideren procedentes y en aplicación de la legislación vigente, en colaboración con la iniciativa privada, cuya participación debe de fomentar.

Los municipios, las otras Administraciones implicadas y todos los organismos, entidades y agentes públicos y privados intervinientes deberán colaborar para su mejor desarrollo y ejecución.

A tal efecto podrán crearse entidades urbanísticas colaboradoras con entidad jurídica propia y, cuando resulte conveniente, naturaleza administrativa.

### CAPITULO II.- OBLIGACIONES Y DEBERES BASICOS

#### Art. 15. Derecho y deber de edificar en suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y de edificarlos en las condiciones y plazos que este Plan General señale y, en su defecto, los señalados por la legislación sectorial que les sea de aplicación.

En suelo urbano no podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante la presentación de aval por el importe total de las obras ante la administración competente, con excepción de los supuestos citados en el artículo 16.3 y 4 de la LUA.

#### Art. 16. Obligaciones en suelo urbano consolidado.

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen la obligación de completar a su costa la urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca, y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del Plan cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

#### Art. 17. Obligaciones en suelo urbano no consolidado.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen la obligación de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo; ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma y el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, libre de cargas.

También tienen la obligación de costear y en su caso ejecutar, en los plazos fijados en el Plan, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

#### Art. 18. Derechos del suelo urbanizable.

Los propietarios de suelo urbanizable tienen el derecho y el deber de urbanizar una vez aprobado definitivamente el Plan parcial o especial correspondiente, de conformidad con los preceptos de la Ley Urbanística de Aragón.

#### Art. 19. Obligaciones en suelo urbanizable.

Son las del artículo 17 de estas normas, con la puntualización de que la cesión del 10% hace referencia, en el suelo urbanizable delimitado al Aprovechamiento Medio de toda esta clase de suelo y, en el urbanizable no delimitado, al Aprovechamiento de cada sector que se desarrolle.

En todo caso, el Ayuntamiento ni en este caso ni en el suelo urbano no consolidado adquiere con esas cesiones obligación de participar en los costes de urbanización.

#### Art. 20. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

Tendrán derecho a usar, disfrutar, y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza rústica de los mismos. También tendrán derecho a promover su transformación instando a la administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón y con las determinaciones de este Plan General, procediendo a su modificación en los casos necesarios.

#### Art. 21. Deber de conservación.

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística y destinarlos a los usos conformes con el planeamiento vigente. En ese sentido, si se tratara de construcciones en ruina o inadecuadas, deberá emprender la edificación o cesar el uso inadecuado dentro del plazo fijado en el planeamiento, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, de manera justificada, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo. Cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondientes salvo si estas exceden del coste normal de consolidación o rehabilitación, en cuyo caso podrá acudir a la reducción de cargas prevista en el artículo 122 de la LUA.

La edificación o el cese del uso en los supuestos referidos en este artículo, deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia y, en su defecto, en el de dos años contados desde el inicio de las obras. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a los mismos.

El deber de conservación en los bienes afectados por la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés está regulado por su artículo 33, recogido en el artículo 81.5 de estas normas.

#### Art. 22. Registro de solares.

El Ayuntamiento podrá constituir un Registro de Solares, de carácter público, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo anterior.

El Ayuntamiento podrá hasta que se produzca la creación del Registro, expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 114 de la Ley Urbanística de Aragón.

El acuerdo municipal de inclusión en el Registro de Solares contendrá la valoración del terreno, la edificabilidad y los plazos incumplidos y determinará la imposibilidad para su titular de iniciar o proseguir la edificación, con aplicación del régimen de venta forzosa establecido en el artículo siguiente.

Hasta la convocatoria de subasta, la inclusión en el Registro no impedirá la solicitud de licencia o el inicio o reanudación de la edificación, en cuyo caso la inclusión quedará sin efecto.

**Art. 23. Venta forzosa.**

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a concurso público, bajo el tipo de licitación que resulte de la valoración del terreno. El precio obtenido se entregará al propietario.

Si el concurso público fuera declarado desierto, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un veinticinco por ciento.

Si el segundo concurso público también quedara desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al Patrimonio municipal del suelo.

**Art. 24. Cese de efectos.**

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo anterior sin que el Ayuntamiento hubiera ejercido las correspondientes actividades, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos.

**Art. 25. Obligaciones del adquirente.**

El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa a que se refieren estos artículos quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación, conforme a lo establecido en el artículo 160.2 de la Ley Urbanística de Aragón.

El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

**Art. 26. Ordenes de ejecución y ejecución forzosa**

La determinación de las condiciones de conservación se llevará a cabo por el Ayuntamiento, mediante órdenes de ejecución. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto. En todo caso, el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones excluido el suelo.

Los propietarios afectados por el expediente si consideran que la orden de ejecución excede del deber de conservación podrán solicitar las subvenciones anteriormente expuestas o incluso la declaración de ruina de las edificaciones.

La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio Ayuntamiento, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

De lo anterior se exceptúa el supuesto de ruina alcanzada por la sistemática desatención de sucesivas órdenes de ejecución. En ese caso se estará a lo dispuesto en el artículo 187.2 de la LUA.

En cualquier momento podrá el municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

**Art. 27. Declaración de ruina.**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esa situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina procederá en cualquiera de los casos previstos por la legislación urbanística vigente: ruina económica, ruina física o ruina urbanística.

El Ayuntamiento, por causa justificada normalmente relacionada con el valor de la construcción o de alguna de sus partes que hayan merecido su inclusión en el Catálogo, podrá alterar el estado de la ruina en los términos previstos en el artículo 21 de estas normas.

La ruina en los bienes afectados por la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés está regulada por su artículo 38, recogido en los artículos 81.5, 85.4 y 87.3 de estas normas.

**CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN****Art. 28. Presupuestos de ejecución.**

La ejecución de este Plan General requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

1. En el suelo urbano consolidado ordenado en detalle por el Plan General, la ejecución será asistemática, con aplicación directa de sus determinaciones. En el caso de que el solar esté afectado por el señalamiento de nuevas alineaciones se deberá contar con el acta de alineaciones regulada en el artículo 34 de estas normas. En todo caso, no podrá ser edificado ningún terreno que no tenga la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización necesaria, con la garantía de presentar ante el Ayuntamiento Aval bancario por importe de los costes de esa urbanización.

Las obras aisladas y de remodelación previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado se ejecutarán asistemáticamente mediante proyectos de obras ordinarias.

2. En el suelo urbano consolidado cuya ordenación detallada no está contenida en el Plan General, sólo se podrán desarrollar mediante la tramitación previa de un Plan especial o de un estudio de detalle, según lo especificado en cada caso en los planos de ordenación.

Este Plan General, pospone la ordenación detallada del área central del Conjunto Histórico Artístico a la figura del Plan especial de Protección de

Conjunto de Interés Cultural delimitada en los planos, estableciendo, mientras se redacta y aprueba éste, un régimen transitorio que permita la actuación asistemática mediante licencia directa en algunos casos, de acuerdo con el contenido del 32 de estas normas.

3. En el suelo urbano no consolidado sólo podrá actuarse de manera sistemática, desarrollando la totalidad de la unidad de ejecución a la que pertenecan los terrenos. Es decir, procediendo a la urbanización, equidistribución y cesiones señaladas por la legislación vigente, en aplicación de las determinaciones fijadas por el Plan para cada unidad y reflejadas en sus correspondientes fichas de acuerdo con la legislación vigente y estas normas.

4. En su caso, el suelo urbanizable debería desarrollarse a través de planes parciales, por sectores enteros delimitados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la LUA. Su ejecución será siempre sistemática, mediante el desarrollo de unidades de ejecución cuya delimitación podría coincidir o no con la de los sectores de planeamiento.

5. En suelo no urbanizable genérico, podrán autorizarse las construcciones señaladas como compatibles con esa clase de suelo por este Plan General en el capítulo III del título III de estas normas, mediante la autorización especial regulada en el artículo 25 de la LUA si se trata de construcciones de interés público que deban situarse en el medio rural o de obras de reconstrucciones de aldeas, barrios o conjuntos deshabitados. En el resto de las construcciones compatibles con esta clase de suelo, se actuará mediante licencia municipal directa (art. 23 de la LUA).

6. En suelo no urbanizable especial está prohibida toda construcción, actividad o utilización o uso que implique su transformación lesionando el valor que se quiere proteger o incumpliendo las limitaciones de la legislación sectorial de aplicación. Desde el respeto a lo anterior, sólo se podrán autorizar las construcciones señaladas como compatibles por este Plan General para cada una de las Áreas en él delimitadas, siguiendo el procedimiento establecido en las normas de zona para cada caso.

7. Cualquier actuación que pudiendo considerarse compatible con esta clase de suelo, no estuviera explícitamente regulada por este Plan, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación del impacto ambiental, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 de la LUA.

**Art. 29. Desarrollo del Plan. Instrumentos.**

El desarrollo de este Plan General se efectuará de acuerdo con las disposiciones de las legislaciones vigentes, en especial la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos, según la clase de suelo y la finalidad de la actuación. a través de planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, proyectos supramunicipales. Los anteriores instrumentos se desarrollarán, a su vez en los casos necesarios, mediante proyectos de urbanización y proyectos de obras.

1. Planes parciales. Sólo pueden utilizarse para regular la urbanización y edificación del suelo urbanizable, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores completos, en desarrollo del Plan General cuyas determinaciones no pueden alterar. Este Plan no clasifica suelos como urbanizables. Se regulan en los artículos 44 a 53 e la LUA.

2. Planes especiales. Pueden formularse en desarrollo de un planeamiento superior, en este caso este Plan General, o ser independientes, aunque en ningún caso tiene competencia para clasificar suelo. Vienen regulados en los artículos 54 a 59 de la LUA.

Los planes especiales independientes no previstos en el Plan General, sólo podrán destinarse a las finalidades del artículo 55. de la LUA, que resumidas son las de establecer servicios e infraestructuras, y las de la protección, catalogación, conservación y mejora de valores naturales, culturales y construidos si no se afecta a la estructura general definida pro el Plan General.

En los otros casos, tienen que desarrollar un planeamiento superior, en el caso de tratarse de un Plan General con las finalidades recogidas en el artículo 57 de la LUA, entre otras análogas: desarrollo de los Sistemas Generales previstos en el Plan, protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje, definir obras de mejora de la salubridad e higiene, protección del patrimonio edificado y reforma interior en suelo urbano, como el previsto en este Plan para el área central del conjunto Histórico Artístico, según delimitación gráfica en los planos de ordenación.

3. Estudios de detalle. Están regulados en los artículos 60 y 61 de la LUA. Pueden formularse para completar y reajustar las determinaciones del Plan General en suelo urbano, y de los planes parciales y especiales. Sus competencias y contenidos son los señalados en la LUA y se indican seguidamente:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Con la condición de que no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el Plan. Si bien podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por

éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

La competencia para su aprobación es municipal y pueden ser de iniciativa pública o privada. La aprobación inicial corresponde al alcalde y la definitiva al Pleno tras la exposición pública y audiencia a los interesados por el plazo de treinta días hábiles como mínimo. En el caso de ser de iniciativa privada si se da el supuesto de inactividad municipal, las aprobaciones se producirán por silencio administrativo, en los plazos del artículo 61.2 de la LUA, pudiendo el particular promover los trámites de información pública conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la LUA.

Pueden utilizarse para modificar las ordenaciones de volúmenes propuestas en las unidades de ejecución de este Plan General, sin que ello suponga modificación de la unidad, si se mantienen su parámetros edificatorios. Su ámbito mínimo será siempre la manzana completa.

4. Ordenanzas urbanísticas Son instrumentos complementarios de las del Plan General, que no pueden alterar, y pueden servir para regular aspectos de mayor detalle morfológicos, ornamentales, tipológicos y de habitabilidad desde la conformidad con la legislación vigente que los regula. Sus características y tramitación se contemplan en el artículo 64 de la LUA.

• Instrumentos especiales:

5. Proyectos supramunicipales. Aunque no se trata de un instrumento de desarrollo del Plan General, se incorporan al listado como información de la posibilidad de planeamiento cuando se den las circunstancias previstas por la LUA: para desarrollar la urbanización en el suelo urbanizable no delimitado y no urbanizable genérico para actividades industriales o de servicios de gran importancia, grandes equipamientos colectivos y edificación de viviendas de promoción pública, siempre que requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno o exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados.

Previamente a su redacción, tiene que procederse a la declaración del interés supramunicipal del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77 de la LUA. En cuanto al contenido, adjudicación, procedimiento y efectos, se estará a lo dispuesto en los artículos 77 a 81 de la LUA.

6. Convenios urbanísticos. Son instrumentos pensados para colaborar en el desarrollo de la actividad urbanizadora. Pueden ser de planeamiento y de gestión, y pueden ser suscritos entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Uncastillo, conjunta o separadamente, y otras Administraciones públicas, o con particulares. Están regulados en los artículos 82 a 84 de la LUA.

Art. 30. *Ejecución del Plan.*

En principio y con carácter general, la ejecución del planeamiento se desarrollará sistemáticamente mediante proyectos de urbanización de las unidades de ejecución que garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas, a través de alguno de los sistemas previstos en la LUA.

Exceptuando la ejecución en el caso del suelo urbano consolidado y de algunas de las obras del suelo no urbanizable, en que se actuará a través del proyecto de obras si éstas tienen la calificación de mayores.

También se exceptúan del desarrollo sistemático la ejecución directa de Sistemas Generales.

1. Proyectos de urbanización Son proyectos de obras que tienen por objeto llevar a la práctica las determinaciones del Plan General en suelo urbano, y las de los planes especiales, ya que no se ha clasificado suelo urbanizable. Sus características y tramitación

Incluirán todas las obras necesarias para la ejecución de una unidad de ejecución completa, o para la ejecución directa de los Sistemas Generales, y no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

La tramitación será la de los estudios de detalle, artículo 61 de la LUA, resumida en el artículo 29.3 de estas normas.

2. Proyectos de obras ordinarias En suelo urbano consolidado, se realizarán este tipo de proyectos para las obras aisladas previstas en el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes. Este tipo de proyectos de regirán por la legislación de régimen local, y serán aprobados por el Ayuntamiento Pleno previa información pública por plazo de quince días (art. 98 de la LUA).

Art. 31. *Unidades de ejecución.*

La ejecución sistemática de este Plan se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas y las que, en el desarrollo del mismo, se puedan delimitar.

Las unidades de ejecución, que en suelo urbano podrán ser discontinuas, se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de sus superficie.

Su modificación o supresión así como su establecimiento, cuando el Plan no contuviera la delimitación, seguirá el mismo procedimiento que el de los estudios de detalle (art. 61 de la LUA): aprobación inicial por el alcalde, información pública y audiencia a los interesados por un plazo de treinta días hábiles como mínimo y aprobación definitiva por el Pleno, con las matizaciones del apartado 2 si la propuesta es de iniciativa privada y se da la inacción de la Administración. Para la modificación o supresión de las unidades delimitadas por el Plan General se efectuará la modificación del Plan.

También podrán delimitarse unidades de ejecución en suelo urbano consolidado, cuando interese para proceder a operaciones integrales de renovación

urbana, pasando entonces los terrenos a ser calificados como no consolidados mediante la oportuna modificación del Plan. En estos casos, el aprovechamiento que le corresponde al propietario, es el objetivo asignado por el Plan. En los demás casos, al propietario sólo le corresponde el 90% del aprovechamiento medio de la unidad, suelo o sector. Siendo el 10% restante, libre de cargas, de cesión obligatoria y gratuita para la Administración. El aprovechamiento de una unidad no podrá diferir en más de un 15% del correspondiente a cualquier otra del mismo sector.

En tanto en cuanto no se haya desarrollado la unidad de ejecución completa, no podrá ser edificado terreno alguno perteneciente a ella, pues no será hasta entonces cuando alcance la condición de solar (art. 16 de la LUA). Es decir que debe haberse procedido a la equidistribución y cesiones, pudiendo autorizarse la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, siempre que se garantice la misma con la presentación ante el Ayuntamiento de Aval por la cantidad total del coste de la urbanización. Sin embargo, en casos justificados y con carácter excepcional, se pueden autorizar construcciones destinadas a usos industriales en zonas donde dichos usos estén permitidos, en las condiciones del apartado 3 del citado artículo 16, así como obras de carácter provisional "a precario" que no dificulten la ejecución del planeamiento con el compromiso de su desaparición sin derecho a indemnización en el momento en que el Ayuntamiento lo requiera.

Art. 32. *Régimen transitorio del área pendiente de Plan especial de protección del conjunto de interés artístico.*

En tanto en cuanto no se halle vigente el Plan especial de Protección del Conjunto de Interés Artístico del área central del conjunto histórico, podrá actuarse en el mismo, de acuerdo con las determinaciones señaladas en este Plan para esa zona con carácter transitorio y con lo dispuesto en el capítulo del título IV, capítulo I, Protección del Patrimonio, de estas normas, con las siguientes condiciones:

- Las obras y actividades autorizables por ser compatibles con dicho régimen deberán contar con la autorización del director general responsable previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la licencia municipal.

- Estar en una manzana con alineaciones claras, bien porque se mantiene la edificación con las alineaciones actuales o bien porque cuenta con alineaciones oficiales de nuevo trazado establecidas por el Plan General de manera excepcional y con el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 43.3 a) de la Ley de Patrimonio Aragonés.

- En caso de ser obras de nueva planta o de derribo, contar con acta de replanteo y alineaciones expresa, de las señaladas en el artículo 34 de estas normas, emitida por el Ayuntamiento. A los terrenos afectados por estas alineaciones se les aplicará el sistema de cesión señalado en el artículo 17 de la LUA, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca.

- Contar con la aprobación del impacto visual y paisajístico, regulado en el artículo 35 de estas normas, con carácter previo a la licencia municipal en el que se señalará la altura exacta de la edificación que se propone.

Art. 33. *Edificios catalogados.*

Las condiciones de la edificación expuestas en estas normas para las distintas zonas calificadas por el Plan, no regirán para los edificios catalogados, que si se someterán a las disposiciones del título IV, capítulo I, específicamente destinado a regular la protección del patrimonio edificado.

Art. 34. *Actas de replanteo de alineaciones.*

La materialización de las alineaciones del Plan General se realiza mediante el documento denominado acta de replanteo de alineaciones.

Estas actas son documentos escritos acompañados de planos a escala, emitidos por el Ayuntamiento a petición de los particulares interesados, que recoger de manera detallada y acotada las características de la alineación que, en interpretación del planeamiento, señalan en el sitio los Servicio Técnicos municipales efectuando el correspondiente replanteo. Replanteo al que concurrirá el particular prestando las ayudas precisas en cada caso.

En ella se señala el solicitante, la localización de la finca, la fecha del replanteo y todas las circunstancias que parezcan relevantes en el caso.

Dicho documento viene suscrito por el técnico municipal y por el solicitante, y sellado con el sello del Ayuntamiento, y se hacen dos copias como mínimo: una para el solicitante y otra para los archivos municipales.

Caso particular, aplicable al suelo urbano no consolidado, es el acta de comprobación de replanteo, en el que el particular hace el replanteo y avisa a los Servicios Técnicos municipales para que pasen a comprobarlo, levantando seguidamente el acta de comprobación de similar contenido a la anteriormente descrita.

Las actas de replanteo de alineaciones son previas a la licencia y obligatorias en los siguientes casos:

1. En el centro del conjunto histórico artístico pendiente de Plan especial y sometido a régimen transitorio, siempre que se proceda a una construcción de nueva planta o se vaya a proceder a un derribo.

2. En el resto del suelo urbano consolidado, siempre que el Plan proponga alineaciones modificadas o de nueva creación, así reflejadas en el plano de alineaciones correspondiente.

Las actas de comprobación de alineaciones son previas a la licencia obligatorias en los siguientes casos:

3. En el suelo urbano no consolidado

**Art. 35. Análisis del impacto visual y paisajístico.**

Las construcciones deben adaptarse y armonizar con el entorno en el que se van a situar. Siempre que se vaya a proceder a una construcción de nueva planta o a la reforma y ampliación de construcciones existentes que se sitúen en el suelo clasificado como urbano, o en el perímetro de protección de 500 metros señalado en torno al núcleo edificado, así como en el suelo no urbanizable, en los casos en que así se señale en estas normas, será exigible con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia, la presentación de un estudio del impacto visual y paisajístico.

Dicho estudio constará de los siguientes documentos:

- Descripción y análisis del estado actual, mediante documentos gráficos y escritos.
- Memoria justificativa de la necesidad y características de la propuesta, a nivel general, pero suficientemente concreto para su análisis.
- Impactos previsibles en afcción al entorno y a las construcciones. Necesidad de la altura proyectada.
- Montaje fotográfico o gráfico implantando la actuación que se propone en el entorno, próximo y lejano, especialmente en las situaciones más desfavorables, bien por situarse en alto, bien por suponer cierres de perspectivas. Incluyendo un montaje o perspectiva del conjunto con el edificio o conjunto que se propone o proyecta.
- Demostración del cumplimiento de la edificabilidad, en su caso.

El montaje fotográfico o gráfico irá acompañado de un plano de emplazamiento con topografía, en el que se localicen los elementos existentes y futuros, y se reflejen los puntos desde los que se han efectuado las fotografías y dibujos. Contendrá los siguientes apartados:

**Estado actual.** Consta de los datos, planos, escritos y fotografías tomados para definir elemento, construcción y lugar desde todas las visuales próximas y lejanas, necesarias para conocer la situación de la edificación (cuando se trata de actuar sobre algo existente) y el terreno en relación con el conjunto histórico artístico, no sólo desde su interior, sino también desde el exterior en los puntos desde los que es visible. Estado futuro e impactos previsibles. Sobre los datos anteriores, estado actual, en los casos en que sea previsible un impacto, y en los específicamente señalados por estas normas, se realizarán los montajes fotográficos correspondientes, introduciendo en las fotos de estado actual la construcción que se pretende realizar, con sus exactas dimensiones y diferentes vistas, teniendo en cuenta la rasante a la que se vaya a situar. Pudiendo sustituir dicho montaje por perspectivas dibujadas con similares puntos de vista para poder establecer las necesarias comparaciones.

**Propuesta de alturas.** En el área central, pendiente de Plan especial, en la que rige el régimen transitorio del artículo 32 de estas normas, el estudio de impacto se acompañará de la propuesta detallada de las alturas de la nueva edificación, en función de las colindantes, tanto las del frente de calle o calles en el que se sitúa, como las del resto de la manzana, con respeto a la limitación del número de plantas señaladas gráficamente en el plano de alineaciones, alturas y rasantes. Se aportarán cotas de los aleros de los edificios adyacentes y propuestos.

**CAPITULO IV.- SISTEMAS DE ACTUACION. GENERALIDADES****Art. 36. Sistemas de actuación: modalidades.**

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, directa o indirecta, que el Ayuntamiento elija en cada caso. Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. Además de lo anterior, será de aplicación el sistema de Cesión de Viales con las características específicas de aplicación para el caso de pequeños municipios.

**Art. 37. Elección.**

El sistema de actuación se podrá señalar en el Plan, para cada unidad de actuación y previsiones de su programa o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución si se realizara posteriormente. Siempre que el Plan general lo permita y al Ayuntamiento le interese, se deberá fijar el sistema o sistemas de actuación indirecta propuestos por los particulares, y de entre éstos el de primera elección será el de Compensación. Para que la propuesta de aplicación del sistema de compensación sea vinculante, deberá estar suscrita por los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad a ejecutar por dicho sistema.

Cuando un sistema de actuación indirecta no estuviere siendo desarrollado conforme a los plazos fijados en el Plan para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se considerará justificada su sustitución, que se acordará por el Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días (art. 121 de la LUA).

**Art. 38. Reducción de cargas.**

Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución del suelo urbano no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogos que hayan resultado viables (art. 122 de la LUA).

**Art. 39. Gastos de urbanización.**

Los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios y demás titulares de aprovechamientos subjetivos comprenderán, en su caso, los conceptos siguientes:

- a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes y proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, en la medida procedente conforme a las correspondientes reglamentaciones.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los planes.
- c) El coste de los planes de desarrollo y de los proyectos de urbanización y los originados por la reparcelación.
- d) En los supuestos de actuación mediante el sistema de concesión de obra urbanizadora, el coste de los planes de desarrollo y de los proyectos de urbanización y los demás gastos acreditados, que se abonarán, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente la aplicación del sistema sin resultar adjudicatario de la concesión.

El pago de los gastos de urbanización podrá realizarse, previo acuerdo de la Administración con los propietarios interesados, con los terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios y titulares en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

**Art. 40. Reparcelación.**

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del municipio.

Tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las 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.

La aplicación de los sistemas de actuación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que resulte suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas para todos los propietarios.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, supletoriamente se aplicarán a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

**Art. 41. Contenido.**

El proyecto de reparcelación se ajustará a los siguientes criterios contenidos en el artículo 125 de la LUA, que se indican seguidamente de manera sucinta, salvo que los propietarios, por unanimidad, adopten otros diferentes:

- a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.

Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que procedan por aplicación de los coeficientes de ponderación derivados de la situación y características de cada parcela en la unidad de ejecución, en relación con el uso y la intensidad de uso asignados por el Plan, en la facilidad e accesos, la diferente dificultad para dotarlas de servicios y su situación en relación con las vistas del conjunto.

- c) Si el valor básico de repercusión no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del Plan, se calculará con las mismas reglas que se utiliza aquélla.

c) Los derechos ajenos al suelo que no puedan conservarse se valorarán con independencia de aquél y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto como gastos de urbanización.

d) Las obras de urbanización compatibles con el Plan en el tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público, deberá ser objeto de adjudicación en la reparcelación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el apartado b) de este mismo artículo, sin incluir los costes de urbanización.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo.

f) Se procurará, si es posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resul-

tantes podrán adjudicarse pro indiviso. no obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanza el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

h) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

#### Art. 42. Exclusiones.

Son las reseñadas en el artículo 126 de la LUA, que originan que se conserven las propiedades primitivas, sin perjuicio, si fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan. Son las que se refieren a:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con él, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al Plan y el que correspondería al propietario en la reparcelación sea igual o inferior al quince por ciento de este último,

c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, si los usos no son incompatibles con él, si el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.

Los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o catalogados por este Plan General.

#### Art. 43. Reparcelación económica.

La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor del Ayuntamiento y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

#### Art. 44. Suspensión de licencias.

La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

No podrán concederse licencias de parcelación y edificación hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad.

#### Art. 45. Procedimiento.

El procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación será el mismo establecido para los estudios de detalle (art. 61 de la LUA), con la salvedad de que la iniciativa privada deberá producirse exclusivamente en el marco del correspondiente sistema de actuación.

No obstante, cuando estuvieran de acuerdo la totalidad de los propietarios o, en su caso, se tratara de un propietario único, podrán presentar para su directa aprobación definitiva por el Ayuntamiento propuesta de reparcelación formalizada en escritura pública, previa observancia del trámite de información pública, que los interesados podrán promover conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la LUA cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento haya iniciado efectivamente el trámite.

#### Art. 46. Efectos.

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

#### Art. 47. Normalización de fincas.

La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento ni a las edificaciones existentes. Las diferencias se compensarán en metálico.

La normalización se acordará por el Ayuntamiento Pleno, con trámite de audiencia de los interesados por plazo de quince días.

### CAPITULO V.- SISTEMAS DE ACTUACION DIRECTA

#### Art. 48. Sistema de expropiación.

La expropiación forzosa se puede aplicar para:

a) El desarrollo del planeamiento en una unidad de ejecución, si se elige este sistema de actuación.

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

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

d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, desarrollado en el artículo 114 de la LUA.

e) En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación forzosa viene regulada en los artículos 113 a 119 de la LUA. Como sistema de actuación directa se refiere únicamente a su aplicación

a) y viene regulada por los artículos 132 a 134 de la LUA; se refleja a continuación de una manera más detallada.

En el sistema de expropiación, la Administración obtiene todos los terrenos y ejecuta la obra de urbanización. También puede ejecutar las obras de edificación.

Se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente. Exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados, que tendrá que ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días.

#### 1. Liberación:

La Administración expropiante podrá, excepcionalmente, liberar de la expropiación a determinados derechos y bienes de propiedad privada o patrimoniales, mediante la imposición de las condiciones, términos y proporción en que habrán de vincularse sus propietarios a la gestión urbanística así como las garantías para el supuesto de incumplimiento.

Una vez aprobadas las anteriores condiciones por la Administración expropiante, deberán ser aceptadas por el propietario de los bienes a liberar, abriéndose un período de información pública por término de veinte días, con carácter previo a la adopción del acuerdo de liberación por parte del órgano expropiante.

En ningún caso podrá aprobarse la liberación si la expropiación viene motivada por incumplimiento de los deberes urbanísticos.

#### 2. Parcelas resultantes:

Finalizada en vía administrativa la expropiación de todos los terrenos afectados y aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento podrá ceder las parcelas resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes del Patrimonio municipal del suelo, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente en el cumplimiento de los deberes urbanísticos aún pendientes en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, permitiéndose, en su caso, la realización simultánea de las obras de edificación y las de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, con las garantías señaladas en los artículos 15, 28 y 54 de estas normas.

#### Art. 49. Sistema de cooperación.

En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, salvo cuando la reparcelación se hubiere tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación. Viene regulado en los artículos 135 a 137 de la LUA

#### 1. Gastos.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta, que no pueden exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses. Asimismo podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización. El beneficiario deberá prestar como garantía Aval por el coste total de los gastos aplazados. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento el interés legal correspondiente, desde el momento en que realice las obras.

#### 2. Colaboración

Los propietarios que representen, al menos, el veinticinco por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución podrán constituir asociaciones administrativas de propietarios para colaborar en la ejecución de las obras de urbanización u ofrecer su colaboración al Ayuntamiento, entregando planos, documentos y cualquier tipo de antecedentes, así como en la elaboración y presentación del proyecto de reparcelación, que el Ayuntamiento estará obligado a tramitar.

### CAPITULO VI.- SISTEMAS DE ACTUACION INDIRECTA

#### Art. 50. Sistema de compensación.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que determina el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. Viene regulado en los artículos 138 a 145 de la LUA.

#### 1. Estatutos y bases.

Los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución presentarán, en el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del

Plan o de la delimitación de la unidad de ejecución, los proyectos de estatutos de la Junta de Compensación y bases de actuación de ésta ante el Ayuntamiento.

El procedimiento de aprobación de los anteriores proyectos de estatutos y bases será el mismo establecido para los estudios de detalle, con la salvedad de entender limitada la iniciativa privada al porcentaje de propietarios establecido en el párrafo anterior.

#### 2. Incorporaciones y expropiaciones.

Los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo aprobatorio de los Estatutos y Bases para incorporarse a la Junta de Compensación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la misma, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Pueden incorporarse empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión de la unidad.

Los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar a la aprobación definitiva del Ayuntamiento, conjunta o separadamente, las propuestas de Estatutos, Bases de Actuación, proyecto de reparcelación y, en su caso, proyecto de urbanización, procediendo tras su aprobación a constituir la Junta, en los términos establecidos en el punto anterior.

#### 3. Junta de Compensación.

La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, disfrutando de consideración administrativa a los efectos de la ejecución de la unidad. Los cargos del órgano rector de la Junta recaerán necesariamente en personas físicas, formando parte del mismo un representante del Ayuntamiento.

Los acuerdos de la Junta serán susceptibles de recurso ante el Ayuntamiento Pleno. La Junta podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

También corresponde a la Junta de Compensación, formular el proyecto de reparcelación en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución, conforme a lo establecido en los Estatutos, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

#### 4. Transmisiones.

Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ley, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

#### 5. Responsabilidad.

La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas habilitará al Ayuntamiento para expropiar sus respectivos derechos, correspondiendo a la Junta la condición jurídica de beneficiaria.

#### Art. 51. Sistema de ejecución forzosa.

En el sistema de ejecución forzosa, el Ayuntamiento ocupa los terrenos necesarios en favor de una Comisión Gestora, que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes. El Ayuntamiento acordará la utilización de este sistema cuando se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al sistema de Compensación y lo soliciten los propietarios que representen una cuarta parte, al menos, de la superficie de la unidad. Viene regulado en los artículos 146 a 151 de la LUA.

El acto por el que se determine el sistema de ejecución forzosa se notificará a los propietarios, otorgándoles el plazo de un mes para adherirse al mismo. Con independencia de dicha adhesión, todos los propietarios de terrenos de la unidad formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

#### 1. Comisión gestora.

En este sistema, la ejecución del planeamiento corresponde a una Comisión Gestora, con naturaleza jurídica y facultades idénticas a las de la Junta de Compensación. Los Estatutos de dicha Comisión se elaborarán y aprobarán por el Ayuntamiento.

La Comisión se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y del Ayuntamiento. Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieren adherido en plazo a la gestión del sistema. Los miembros representantes del Ayuntamiento serán designados y revocados libremente por éste. En todo caso, el Presidente de la Comisión, que dispondrá de voto de calidad en las votaciones, será elegido por todos sus miembros entre los representantes del Ayuntamiento. Asumirá las funciones de Secretario un empleado municipal.

#### 2. Reparcelación.

El proyecto de reparcelación, además del contenido común previsto en la Ley, determinará las parcelas resultantes destinadas a compensar los gastos de urbanización previstos y sus posibles rectificaciones.

#### 3. Ocupaciones.

La determinación de este sistema habilitará al Ayuntamiento para proceder inmediatamente y sin ulterior trámite a la ocupación, en favor de la Comisión Gestora, de los terrenos y bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, siempre y cuando se prevea simultáneamente el inicio de las actuaciones correspondientes.

Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento podrá acordar, en favor de la Comisión Gestora, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición sobre los mismos como titular fiduciario. Igualmente podrá el Ayuntamiento proceder a la inscripción registral a su favor del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido en el proyecto de reparcelación.

#### Art. 52. Sistema de concesión de obra urbanizadora.

En este sistema el urbanizador ejecuta las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas conforme a lo convenido con el Ayuntamiento. Este realizará la convocatoria y adjudicación de la concesión conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. La convocatoria expondrá el objeto de la misma y las labores a realizar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153 de la LUA, comprometiéndolo el gasto público necesario.

Tendrán derecho a subrogarse en la posición del urbanizador, con todos sus compromisos y garantías, en primer lugar los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie afectada por la actuación, que tendrán que constituir una entidad con personalidad jurídica propia para concurrir a la convocatoria. Y seguidamente, quienes hubiesen formulado los instrumentos de planeamiento y gestión.

## TITULO II.- EDIFICACION Y USO DEL SUELO

### CAPITULO I.- LICENCIAS URBANISTICAS

#### Art. 53. Actos sujetos a licencia.

Toda edificación, uso, actividad, o transformación que se produzca en el territorio del término municipal requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Ayuntamiento, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte y por el título IV de estas normas. El Ayuntamiento podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las previstas en los artículos 167 a 170 de la LUA. Las licencias se regulan además en los artículos 148 a 163 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

Estarán obligados a solicitar licencia los particulares y las Administraciones. En este último caso y cuando se trate de grandes obras territoriales o de infraestructuras, se estará al procedimiento especial del artículo 177 de la LUA.

Si durante el curso de las obras el propietario desee variar el proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado. De no hacerlo así, se procederá a la paralización de las obras y a las sanciones oportunas. Se entenderá por modificación cualquier variación sustancial del proyecto aprobado, como cambios en la distribución, la composición exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, etc.

#### Art. 54. Necesidad de aval previo.

Cuando se pretenda la ejecución simultánea de obras de urbanización y de edificación será requisito previo a la solicitud de la licencia el depósito en el Ayuntamiento de un aval por el 50% del coste previsto en el proyecto de urbanización (art. 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística).

#### Art. 55. Competencia y documentación.

Las licencias urbanísticas se resolverán por el alcalde siguiendo el procedimiento del artículo 175 de la LUA. En el caso de obras mayores y actividades clasificadas, las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición, adjuntando los documentos complementarios requeridos en cada caso. En los supuestos de alteraciones de la imagen exterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 35 de estas normas. Es obligatoria la existencia del acta de replanteo de alineaciones para la concesión de la licencia: en el centro del Conjunto Histórico siempre que se proceda a una construcción de nueva planta o se vaya a proceder a un derribo, en el resto del suelo urbano consolidado cuando el Plan proponga alineaciones modificadas o de nueva creación. En el suelo urbano no consolidado es obligatoria la presentación previa a la concesión de la licencia del acta de comprobación del replanteo de alineaciones. En el caso de proyectos de construcción o rehabilitación de edificios que estén o deban estar acogidos al régimen de Propiedad Horizontal, o en los edificios que en todo o en parte hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, excepto los que alberguen una sola vivienda, es preceptiva la presentación del proyecto de instalaciones de infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

En los supuestos de obras menores será suficiente la petición del interesado, acompañada se una sucinta memoria de la obra a realizar, así como de su cuantía aproximada, para liquidación de la correspondiente tasa o tributo por parte del Ayuntamiento.

#### • Catas previas:

En todo el Casco Urbano de Uncastillo, es necesario con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, realizar catas, sondeos, y/o excavaciones arqueológicas previas. Esta obligación es aplicable a todos los solares en que se desee edificar, así como en los edificios o monumentos en los que se vaya a realizar trabajos de restauración, consolidación o rehabilitación, y se provoque actuaciones en el subsuelo.

**Art. 56. Tramitación.**

Las solicitudes de licencia se tramitarán con arreglo a las siguientes reglas:

1. Se presentarán acompañadas del número de copias de la documentación técnica que requiera la obra, instalación o actividad, de acuerdo con lo que determine la legislación sectorial aplicable o las ordenanzas del Ayuntamiento, así como de copia de otras autorizaciones previamente otorgadas, en su caso, por otras Administraciones en relación con aquéllas (como pueden ser los informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro, departamentos de carreteras de Gobierno de Aragón o Diputación Provincial...).

2. El Ayuntamiento, en el plazo de los cinco días siguientes a la fecha de su registro, requerirá simultáneamente los informes internos o externos que deban incorporarse al expediente, salvo que, de acuerdo con su normativa específica, unos deban ser posteriores a otros.

3. Los informes de los servicios del propio Ayuntamiento (o facilitados por DPZ, Comarca o Mancomunidad), se emitirán en un plazo de 10 días, salvo que las circunstancias del caso impusieran otro distinto.

4. Cuando una misma obra, instalación o actividad requiera la obtención de dos o más licencias municipales, si bien condicionadas entre sí, el interesado deberá presentar simultáneamente las distintas solicitudes junto con la documentación técnica específica de cada una de ellas. Las solicitudes deberán tramitarse simultáneamente y, cuando la entidad de la actividad proyectada y los plazos de los correspondientes procedimientos lo consientan, podrá dictarse una resolución única en la que se integren las exigencias y condiciones propias de cada una de las licencias singulares. En caso contrario, las resoluciones que se adopten deberán guardar la debida congruencia. Lo dispuesto en esta regla no será de aplicación en aquellas actividades que requieran de dos licencias municipales, pero de obtención separada en el tiempo. No obstante lo cual, señalar que cuando se trata de licencias de actividades clasificadas, éstas resolverán previamente a las de las licencias urbanísticas.

5. Cuando el informe deba ser emitido por la Administración de la Comunidad Autónoma, el plazo para su emisión, salvo que exista otro específico, será de dos meses. Si no se emitiese y comunicase al Ayuntamiento en dicho plazo, se entenderá que es favorable y proseguirá el procedimiento. No obstante, cuando la normativa específica establezca el carácter preceptivo y determinante de dicho informe, el procedimiento quedará suspendido por el tiempo que medie entre la petición del informe y su recepción, sin que en ningún caso exceda de tres meses, transcurrido el cual se entenderá favorable y proseguirá el procedimiento.

6. Cuando el informe deba ser emitido por la Administración del Estado, el plazo para emitirlo y los efectos de su no emisión serán los dispuestos en la legislación del procedimiento administrativo común, salvo previsión específica diferente.

7. Cuando el procedimiento se paralice por causa imputable al interesado, la caducidad del mismo se declarará de acuerdo con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

8. Cuando la obra, instalación o actividad la promueva la Administración de la Comunidad Autónoma o la del Estado o entidades públicas vinculadas o dependientes de ellas se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en cuanto a la necesidad de licencia y, en su caso, al modo como se concrete la intervención de la Entidad local.

El Ayuntamiento está obligado a resolver de forma expresa todas las solicitudes de licencias que reciba. El plazo para resolver y notificar las licencias será el que establezca la normativa aplicable. Cuando no esté fijado, el plazo máximo será de tres meses, salvo que de la regulación del procedimiento aplicable resultare uno mayor, que en ningún caso superará los seis meses. El plazo se contará desde el día siguiente a aquel en que la solicitud haya tenido entrada en el registro general de la Entidad local o en el del órgano competente para su tramitación, si existiere, lo que se comunicará al interesado en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se trate de licencias que no requieran la presentación de proyecto técnico ni tramitaciones fuera del Ayuntamiento el plazo para resolver y notificar será de un mes, salvo que las Ordenanzas locales establezcan otro distinto. El cómputo de los plazos para resolver y notificar quedará suspendido en los supuestos y con los efectos establecidos en la regla 5 del párrafo anterior y en la legislación del procedimiento administrativo común. Los plazos podrán ser ampliados de conformidad con lo dispuesto en dicha normativa.

Transcurrido el plazo para resolver y notificar las licencias y sin perjuicio de los supuestos de suspensión o ampliación del mismo, se entenderá estimada la solicitud por silencio administrativo. No obstante, por el transcurso de dicho plazo, se entenderán desestimadas aquellas solicitudes de licencia o autorización por las que se transfieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o cuyo contenido sea contrario al ordenamiento jurídico. Si cuando venza el plazo para resolver y notificar no se han emitido informes que sean preceptivos y vinculantes, se estará a lo dispuesto en las reglas 5 y 6 de este mismo artículo.

Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Cuando el estado de alguna edificación fuera susceptible de producir daños a las personas o a los bienes podrán concederse permisos permiso de urgencia

para realizar las reparaciones que los evitan, sin perjuicio de la obligación posterior de solicitar la pertinente licencia para continuar con el resto de obras.

**Art. 57. Obras mayores y menores.**

1. Se considerarán obras mayores las de importancia que afecten a las condiciones estructurales, tipológicas o arquitectónicas del edificio. Se enuncian seguidamente algunas de ellas, con carácter enunciativo y no limitativo:

Las de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases.

Las de ampliación de edificaciones o instalaciones de cualquier tipo, siempre que no superen las superficies de ocupación máxima establecida para cada caso.

Las de modificación, reforma, rehabilitación o restauración que afecten a la estructura y tipología de las edificaciones o, en los casos de edificios catalogados, a su aspecto exterior.

Las explotaciones de yacimientos y canteras.

Los movimientos de tierra que superen la simple roturación, tales como desmontes, explanaciones y terraplenados, excepto si se encuentran incorporados a un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

Las cortas de arbolado integrados en masa arbórea, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas especiales, así señaladas por el Plan.

Las obras de demolición de edificaciones e instalaciones en todas sus clases, salvo los casos declarados de ruina inminente.

Las segregaciones de parcelas en suelo urbano y las parcelaciones urbanísticas.

Las de obras de urbanización y las de instalación de los servicios públicos

Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, infraestructuras o cualquier otro uso.

La instalación de cerramientos o vallados de parcela mediante obras de fábrica.

Cualesquiera otros actos que impliquen modificación de la situación urbanística de la edificación.

**2. Se considerarán obras menores:**

Aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia. Con carácter meramente enunciativo se incluyen los siguientes supuestos:

Cambio, reforma o nuevas instalaciones en edificio existente, sino suponen afecciones a la estructura

Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores, que no necesiten de andamiaje.

Reparación de tejados y trabajos de carpintería en el interior de un inmueble si no conllevan cambios en la estructura.

Reparaciones de fontanería, remodelación, sustitución y cambio de aparatos sanitarios y cocinas.

Reparación y sustitución de revestimientos interiores en general: solados, alicatados, yesos, empapelados y pinturas.

Revestimientos y pinturas en fachadas y patios que no precisen andamios.

Cualesquiera obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, conforme a lo antes indicado.

**Art. 58. Final de obras.**

Una vez finalizadas las obras deberá comunicarse al Ayuntamiento, presentando el certificado de final de obra expedido por el director técnico, visado por el Colegio Oficial respectivo, solicitando la devolución de la fianza y, en su caso, el aval depositado.

**Art. 59. Licencias de primera utilización y ocupación.**

Una vez terminadas las obras, será preceptiva la solicitud de primera utilización y ocupación al Ayuntamiento, presentando el certificado de final de obra y el Certificado final de la instalación de la infraestructura común de telecomunicación. El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia. También es preceptiva la solicitud de la cédula de habitabilidad en edificios destinados a vivienda y la justificación de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Para obtener el suministro de los servicios urbanos, será condición indispensable haber obtenido previamente la licencia de Primera utilización y ocupación.

**Art. 60. Limpieza de zonas públicas y restitución de la urbanización.**

No se concederá Licencia de Primera Utilización y ocupación sin acreditar fehacientemente la correcta limpieza de las zonas públicas y restitución de la urbanización.

**CAPITULO II.- PARCELACIONES URBANISTICAS****Art. 61. Parcelaciones urbanísticas.**

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

**1. Parcelación ilegal**

Se considera ilegal a efectos urbanísticos la parcelación que incumpla la legislación y el Plan vigentes, y aquella que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población, según definición del artículo 78 de estas normas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 181 de la LUA no se podrá parcelar sin contar con planeamiento urbanístico aprobado, ni se podrán considerarse solares las parcelas procedentes de una parcelación ilegal.

### 2. Parcelas indivisibles

No podrán autorizarse parcelaciones que den como resultado superficies inferiores a la mínima señalada en cada caso por la legislación sectorial o por estas normas, salvo que vayan a ser adquiridos por los colindantes para ampliar las superficies de las parcelas.

Además se estará a lo dispuesto en el artículo 180 de la LUA.

En todo caso, y en los suelos clasificados como urbanos por este Plan, se comprobará el cumplimiento de la parcela mínima de la zona a la que pertenezcan los terrenos.

### 3. Licencia o declaración

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la justifica. Las parcelaciones rústicas deben sujetarse a la previa y expresa declaración de innecesariedad de licencia urbanística, expedida por el Ayuntamiento, excepto en el caso de proceder de un proceso de concentración parcelaria.

### 4. Procedimiento

Las licencias de parcelación se someten al régimen y procedimiento establecidos para las licencias urbanísticas en los artículos 173 a 175 de la LUA. El silencio administrativo siempre supondrá la denegación de la licencia de parcelación o de la declaración de innecesariedad.

## CAPITULO III.- DISCIPLINA URBANISTICA

### Art. 62. *Vigilancia del Plan.*

El Ayuntamiento y los restantes órganos urbanísticos velarán por el cumplimiento de este Plan General y del planeamiento, ejerciendo sus competencias. Se adoptarán como medidas defensivas la de suspensión de actos o de obras, la de invalidez de actos contra el Plan, la demolición de lo realizado ilegalmente, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial, así como cualquier otra prevista por el Ley Urbanística de Aragón y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En ese sentido, el Ayuntamiento llevará a cabo las funciones inspectoras con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legalidad urbanística vigente en cada momento, sin perjuicio de las competencias de la Administración Autónoma, señaladas en el artículo 193.2 y 198 de la LUA.

### Art. 63. *Facultades.*

Los inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial.

Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.

Las actas o diligencias extendidas por ellos tienen la naturaleza de documento público y constituyen pruebas de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

### Art. 64. *Funciones.*

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 195 de la LUA, corresponde a los Inspectores Urbanísticos, en su ámbito de competencia, la ejecución de las funciones de investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin, así como la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística y la propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que corresponda a los interesados conforme a la Legislación Urbanística vigente.

### Art. 65. *Obras y usos en curso de ejecución.*

Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

### Art. 66. *Obras terminadas.*

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde, dentro del plazo de

prescripción de la correspondiente infracción urbanística a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.

2. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

3. El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

4. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

### Art. 67. *Actuaciones.*

Las posibles actuaciones a emprender van desde la suspensión de licencias regalada en el artículo 199 de la LUA, cuando la infracción detectada es grave o muy grave, disponiendo de tres días para poner en conocimiento de la situación al órgano judicial competente. Ello comportará además, en aplicación del artículo 201 de la LUA, la suspensión de suministros.

Asimismo, si las licencias, órdenes de ejecución, planes o instrumentos de gestión fueran ilegales, el Ayuntamiento tiene que proceder a su revisión, siguiendo lo establecido en los artículos 102 y 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

### Art. 68. *Nulidad.*

Las licencias u órdenes de ejecución que se otorguen con infracción de la zonificación o uso de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, serán nulos de pleno derecho.

## CAPITULO IV.- TIPIFICACION DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS

### Art. 69. *Definición de infracción urbanística.*

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en la Ley Urbanística de Aragón.

El Ayuntamiento, en uso de su competencia, adoptará las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiera lugar. Pondrá, asimismo, en conocimiento de los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción urbanística. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

### Art. 70. *Tipificación de infracciones.*

Los artículos 203, 204 y 205 de la LUA indican de manera detallada la tipificación de infracciones y multas correspondientes, que se indican de manera resumida seguidamente:

#### 1. *Infracciones leves.*

Aquellas que son de poca entidad o fácilmente legalizables, como son parcelaciones y edificaciones que realizadas sin licencia o sin proyecto son fácilmente legalizables, incumplimientos menores de los deberes de conservación, la no observancia de la paralización ordenada si no es de gran entidad el problema, y otros, señalados en el artículo 203 de la LUA.

#### 2. *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones administrativas graves aquellas que son de mayor entidad e incumplen claramente determinaciones sustanciales del planeamiento, sin alcanzar la consideración de muy graves, y serán sancionadas con multa de quinientas mil una pesetas a cinco millones de pesetas. Entre ellas se encuentran los actos de parcelaciones que incumplan sus normas materiales, obras sin licencia o contrarias a Plan de suficiente entidad, el exceso de edificación en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, importantes obras de consolidación, reforma y rehabilitación realizados ilegalmente, incumplimiento de las normas de distancia entre edificaciones, actuaciones que gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano, graves incumplimientos del deber de conservación, e incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación. Son las contenidas en el artículo 204 de la LUA.

#### 3. *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de cinco millones una pesetas a cincuenta millones de pesetas, la realización de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población y obras de urbanización y edificación sin Plan y proyecto, la realización de actos de edifica-

ción y uso del suelo contrarios a Plan, que afecten a superficies destinadas a dominio público, o estén en suelo no urbanizable especial. Y el derribo de edificaciones catalogadas, objeto de protección especial, según se relacionan en el artículo 205 de la LUA.

**Art. 71. Responsables.**

1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables el promotor, el constructor y los técnicos directores.

2. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

3. En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas suministradoras de los servicios.

4. En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.

5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción (art. 206 de la LUA)

**Art. 72. Graduación de sanciones.**

1. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la Legislación del Procedimiento Administrativo Común.

2. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.

3. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

4. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones deberán afectarse a actividades urbanísticas.

**Art. 73. Obligaciones adicionales.**

Con independencia de las sanciones personales, la Administración debe imponer las obligaciones de restaurar el orden urbanístico alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal e indemnizar los daños y perjuicios causados.

**Art. 74. Prescripción.**

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años, según lo establecido en la Legislación del Procedimiento Administrativo Común.

2. El cómputo de los plazos de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

4. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años de su imposición; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año.

**Art. 75. Competencias.**

1. Corresponde sancionar al alcalde por las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves.

2. El director general de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones graves, y el consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, en el de las correspondientes a infracciones muy graves cuando, tras requerir al Ayuntamiento Pleno para que incoe el expediente sancionador, éste no iniciara la tramitación del mismo en el plazo de los diez días siguientes o lo mantuviera paralizado por más de dos meses.

3. En todo caso, cuando la Administración de la Comunidad Autónoma ejerza, por subrogación o directamente, competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, será también competente para ejercer la potestad sancionadora, conforme a la distribución de competencias establecida en el párrafo anterior.

**TITULO III.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO**

**NORMAS DE ZONA:**

En este apartado de las normas se regulan y señalan las determinaciones normativas de aplicación a cada zona dentro de cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan, que se complementan con sus restantes normas y Ordenanzas, siempre desde el respeto a la legislación sectorial que les sea de aplicación.

**CAPITULO I.- SUELO URBANO**

**Art. 76. Suelo urbano.**

Por tratarse de un pequeño municipio de los regulados en el título VIII de la LUA, tienen la consideración de suelo urbano los terrenos:

Ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se pueda construir.

Los situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes,

Los que, en ejecución del planeamiento, se vayan urbanizando y ocupando por la edificación de acuerdo con el mismo.

El Plan distingue en él dos categorías: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, delimitados gráficamente en los planos de ordenación.

Tienen la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan delimita expresamente como tales por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Todo el suelo urbano no consolidado, está incluido en alguna de las unidades de ejecución delimitadas.

**NORMAS GENERALES SOBRE RIESGOS:**

Atendiendo al posible riesgo de inundaciones, se respetará las cotas actuales de los terrenos que se proyecta urbanizar y que son colindantes con los ríos Riguel y Cadena. Se admiten pequeños rebajes de estas cotas, atendiendo a las necesidades constructivas, siempre y cuando la cota de la margen no quede por debajo de la cota de coronación de la margen opuesta, respetando además un resguardo de seguridad. En el caso de realizar rellenos de material en zonas concretas de las áreas a urbanizar, se deberá garantizar la capacidad portante de los mismos, para evitar afecciones por posibles colapsos del terreno. Si como consecuencia de la urbanización se crean o alteran taludes de entidad, se deberán tratar adecuadamente con el objeto de asegurar la estabilidad de los mismos. En el caso de existir algún vial o camino de acceso en las proximidades de los taludes, se deberá señalar adecuadamente las zonas de desnivel significativo, con el objeto de evitar accidentes. Se recomienda estudiar la estabilidad de las laderas adyacentes a la intervención y, en su caso, dar un tratamiento estabilizador.

Las parcelas interiores del suelo consolidado y de las áreas a urbanizar deberán encontrarse libres de vegetación seca, rastrojeras principalmente. Prohibida su quema.

**PROTECCION HIDRAULICA:**

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

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

En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deben establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En este sentido, la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100 metros establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

Se respetará en las márgenes del río una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el Reglamento de D.P.H.

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

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

**CALIFICACION:**

Este Plan califica toda la superficie de suelo urbano con alguna de las siguientes zonificaciones:

1. Residencial centro histórico.
2. Residencial intensivo histórico.
3. Residencial semiintensivo ensanche.
4. Residencial extensivo, grado 1.º y grado 2.º.
5. Talleres y almacenes.
6. Equipamientos y servicios.
7. Zonas verdes.
8. Zonas deportivas.
9. Viario y aparcamientos.
10. Acampada.

**ZONA 1. RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO**

**Definición:**

Está formada por la zona central del núcleo, entre el río Cadena al oeste, la carretera comarcal I.202 de Sádaba-Ayerbe, denominada avenida Santiago Ramón y Cajal, al sur y este y la calle las Eras al norte, según delimitación reflejada gráficamente en los planos de ordenación. Se caracteriza por la edificación en manzana cerrada con parcelas de pequeño tamaño y alto grado de

ocupación, adaptada en su trazado a la accidentada topografía en torno al castillo fundacional situado en lo más alto del cerro, en el punto central. Es la parte del núcleo que presenta una estructura urbana de mayor interés, que constituye el referente histórico del municipio y donde se concentran la mayoría de los edificios catalogados y de interés.

*Condiciones de uso:*

Uso dominante: Residencial en todas sus categorías: unifamiliar, colectivo y comunitario.

Usos compatibles: Hotelero: Se permite hasta un máximo de 2.500 metros cuadrados construidos, siempre que no desfigure el parcelario y la tipología de la zona, y resuelva correctamente la carga y descarga de suministros y clientes y los aparcamientos de vehículos.

Oficinas y comercial: Se permite hasta un máximo de 500 metros cuadrados construidos, excepto establecimientos de exposición y venta de vehículos. Deberá justificar la solución propuesta para carga y descarga y, en su caso, aparcamiento de vehículos.

Almacenes y talleres: Se permitirán hasta una superficie máxima de 300 metros cuadrados construidos y 30 C.V. con la adopción de las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquéllas que aseguren la no transmisión de vibraciones, no se permiten industrias. Deberán localizarse en vías con anchura suficiente para asegurar el paso de los vehículos de suministro, o plantear sistema de transporte alternativo.

Servicios y equipamientos: Sin limitaciones siempre que presenten soluciones correctas respecto de la tipología de las edificaciones, y resuelvan de manera correcta el acceso y necesidad de aparcamiento generados.

Usos incompatibles: Los restantes, incluyendo los de tamaño superior al indicado en el apartado anterior, los locales de exposiciones y venta de automóviles, y los usos industriales y ganaderos.

*Condiciones de la edificación:*

Parcela mínima: La existente a la entrada en vigor de este Plan. no se permitirá la división de parcelas, pero podrá permitirse la agregación de parcelas siempre que la arquitectura mantenga la diferenciación parcelaria preexistente y contribuya a la configuración general del Centro Histórico. En el caso de nueva edificación se presentarán los alzados resultantes, de modo que se pueda comprobar esta circunstancia.

Alineaciones: Las de hecho reflejadas en la serie de planos núm. 4, confirmadas en el caso de construcciones de nueva planta o si se va a producir derribo con el acta de replanteo de alineaciones a realizar de acuerdo con el artículo 34 de estas normas que podrán introducir pequeñas modificaciones señaladas claramente en ella. Se respetarán los espacios libres privados y patios de manzana existentes hasta que el PEPCIA señale las determinaciones de aplicación.

Edificabilidad: No se fija índice. Se regula mediante fondos y alturas.

Fondos: En planta baja se podrá ocupar el cien por cien de la parcela. El fondo máximo en plantas alzadas será de 15 metros, excepto en el caso de rehabilitación en que se podrán mantener los fondos existentes, aunque superen esa dimensión. Se dejarán siempre 3 metros en el fondo de las alzadas cuando vayan a quedar medianiles vistos desde espacios públicos.

Alturas máximas: Las señaladas de manera gráfica, en número de plantas aplicables por manzanas o parte de ellas, en los planos de ordenación de la serie núm. 4. En cumplimiento de lo cual se propondrá la exacta dimensión del edificio en relación con lo existente y el entorno, presentando el estudio previsto en el artículo 35 de estas normas, con especial incidencia en la descripción y estudio del estado actual y exacta dimensión en altura de las edificaciones del frente o frentes de calle en que se sitúa la construcción propuesta.

Retranqueos: No se permiten nuevos retranqueos, pero se permite mantener los existentes.

Aparcamientos: En las zonas de soportales y en los espacios catalogados como de interés no se permitirá el aparcamiento de vehículos en superficie. De igual manera, se exige del cumplimiento de la reserva legal de plazas de garaje en parcelas inferiores a 100 metros cuadrados y en las situadas en los espacios anteriormente indicados. Tampoco se exigirá su cumplimiento en rehabilitación. En los casos en que se plantee la reserva en el interior de la edificación, será necesaria la previa aprobación de la propuesta de fachada incorporando a la misma el detalle de la forma, dimensión y tratamiento de la puerta de garaje.

Otras: Serán de aplicación las normas de protección del título IV de estas normas, en especial la obligatoriedad de realizar sondeos y/o excavaciones arqueológicas previas en todos aquellos solares en los que se vaya a edificar, así como en los edificios o monumentos en los que se vaya a realizar trabajos de restauración, consolidación o rehabilitación y se provoque actuación en el subsuelo. Se aplicarán las ordenanzas generales, en especial las que se refieren a las condiciones de higiene y habitabilidad.

Régimen transitorio: Las determinaciones de este Plan General, tanto gráficas como escritas, de aplicación específica a la zona I. Centro Histórico, correspondiente a la zona central del Conjunto Histórico Artístico, cuya ordenación detallada queda pendiente de Plan especial de Protección de Conjunto de Interés Artístico, tienen carácter transitorio y su vigencia se extinguirá con la entrada en vigor de dicho Plan especial. Su aplicación se regirá por lo dispuesto en el artículo 32 de estas normas.

Ello tiene por objeto no paralizar la actividad en dicha zona, para contribuir a su revitalización y mantenimiento, estableciendo un primer Catálogo de edi-

ficios y espacios y señalando las condiciones que aseguren lo adecuado de las actuaciones, por lo que será siempre de aplicación lo dispuesto en los artículos 33, 34 y 35 de estas normas y las contenidas en el título IV.

Castillo: Hasta tanto en cuanto no se produzca la entrada en vigor del Plan especial, en la manzana situada en el entorno del castillo y adosada a su muralla, no podrán efectuarse otras acciones que las de excavaciones arqueológicas y actuaciones de consolidación de los restos históricos, dejando con regulación transitoria las edificaciones actuales situadas en ese ámbito sólo para destinarlas a un uso complementario del propio del castillo.

En todo caso, durante el régimen transitorio, hasta la entrada en vigor de dicho Plan especial, todas las actuaciones a realizar en esta zona I deben contar con autorización del director general responsable previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

**ZONA 2. RESIDENCIAL INTENSIVO HISTORICO**

(Barrio de San Felices).

*Definición:*

Zona delimitada por el río Cadena al este y el límite del suelo urbano en las restantes orientaciones, con predominio de la edificación residencial en manzana cerrada. Las parcelas son de pequeño tamaño, con tipología edificatoria similar al centro histórico, aunque con menor grado de ocupación. La ermita de San Felices es el edificio más representativo de esta zona, a la que da nombre y en cuya parte central se sitúa.

*Condiciones de uso:*

Uso dominante: Residencial en todas sus categorías: unifamiliar, colectivo y comunitario, cuando sea posible por las condiciones existentes, formando manzanas.

Usos compatibles: Hotelero: Se permite hasta un máximo de 2.500 metros cuadrados construidos, siempre que no desfigure el parcelario y la tipología de la zona, y resuelva correctamente los suministros y la demanda de aparcamientos.

Oficinas y Comercial: Se permite hasta un máximo de 500 metros cuadrados construidos. Deberá justificar de manera correcta los accesos y la manera de solucionar las operaciones de carga y descarga.

Almacenes y Talleres: Se permitirán hasta una extensión máxima de 300 metros cuadrados construidos y 30 CV, justificando la adopción de las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquéllas que aseguren la no transmisión de vibraciones, no se permiten industrias ni granjas. Deberán localizarse en vías con anchura suficiente para asegurar el paso de los vehículos de suministro, o plantear sistema de transporte alternativo.

Servicios y Equipamientos: Sin limitaciones siempre que presenten soluciones correctas respecto de la tipología de las edificaciones, para el acceso y al aparcamiento.

Usos incompatibles: Los restantes, incluyendo los de tamaño superior al indicado en el apartado anterior, los locales de exposiciones y venta de automóviles, y los usos industriales y ganaderos.

*Condiciones de la edificación:*

Parcela mínima: La existente a la entrada en vigor de este Plan. En caso de nuevas parcelaciones, la superficie mínima será 100 metros cuadrados con una anchura mínima de 6 metros de fachada. Se permitirá la agregación de parcelas siempre que la arquitectura mantenga la diferenciación preexistente y no altere la conservación general de la imagen de la zona. En el caso de nueva edificación se presentarán los alzados resultantes, de modo que se pueda comprobar esta circunstancia.

Alineaciones: Las señaladas de manera gráfica por el Plan en la serie de planos núm. 4, confirmadas en el caso de construcciones de nueva planta o de derribo con el acta de replanteo de alineaciones, dentro del ámbito pendiente del Plan especial. Cuando se trate de actuar en zonas con alineaciones de nuevo trazado o modificando las existentes, previamente al inicio de la construcción, será obligatorio proceder a la comprobación de las alineaciones, extendiendo el acta de Comprobación del replanteo, según lo dispuesto en el artículo 34 de estas normas.

Edificabilidad: No se fija índice. La existente en caso de rehabilitación; y la definida por el fondo máximo y las alturas de la edificación señaladas en cada caso por este Plan General.

Fondos: En planta baja se establece un límite de 25 metros de fondo máximo. El fondo máximo en plantas alzadas será de 15 metros. En caso de rehabilitación se permite el existente, aunque supere esas dimensiones. Se dejarán siempre 3 metros en el fondo de las alzadas cuando vayan a quedar medianiles vistos desde espacios públicos.

Alturas máximas: Las señaladas de manera gráfica, en número de plantas aplicables por manzanas o parte de ellas, en los planos de ordenación de la serie núm. 4. En cumplimiento de lo cual se propondrá la exacta dimensión del edificio en relación con lo existente y el entorno, presentando el estudio previsto en el artículo 35 de estas normas

Retranqueos: No se permiten nuevos retranqueos, pero se permite mantener los existentes.

Aparcamientos: Se deberá justificar el cumplimiento de la reserva legal de una plaza de garaje por cada vivienda, con superficie suficiente y accesos claros, cumpliendo con lo señalado en las ordenanzas correspondientes.

No obstante lo anterior, al considerar prioritario el respeto a la estructura urbana y a la tipología arquitectónica, en las calles de esta zona de anchura

igual o inferior a 4 metros y en los espacios catalogados como de interés, no se permitirá el aparcamiento de vehículos en superficie.

De igual manera, se exige del cumplimiento de la reserva legal de plazas de garaje en parcelas inferiores a 100 metros cuadrados de superficie y en las situadas en los espacios anteriormente indicados. Tampoco se exigirá su cumplimiento en rehabilitación. En los casos en que se plantee la reserva en el interior de la edificación, será necesaria la previa aprobación de la propuesta de fachada incorporando a la misma el detalle de la forma, dimensión y tratamiento de la puerta de garaje.

**Condiciones estéticas:**

Será de aplicación lo señalado en el capítulo I del título IV de estas normas que regulan las condiciones de Protección de las edificaciones y espacios del Conjunto Histórico Artístico, así como las Ordenanzas Generales de Estética de este Plan General.

Además de ser preceptivo el análisis de impacto visual y paisajístico regulado en el artículo 35 de estas normas, con especial incidencia en las obras de nueva edificación a situar en el espacio situado en la banda de 50 metros del entorno de la Iglesia de San Felices, en el que además será necesario analizar el impacto visual de la nueva edificación mediante montaje fotográfico a realizar desde los espacios públicos, en visión próxima y lejana, desde varias perspectivas en relación con la iglesia y desde el Centro Histórico, al otro lado del río.

Otras: Serán de aplicación las normas de protección del título IV de estas normas, en especial la obligatoriedad de realizar sondeos y/o excavaciones arqueológicas previas en todos aquellos solares en los que se vaya a edificar, así como en los edificios o monumentos en los que se vaya a realizar trabajos de restauración, consolidación o rehabilitación y se provoque actuación en el subsuelo. Se aplicarán las ordenanzas generales, en especial las que se refieren a las condiciones de higiene y habitabilidad..

### ZONA 3. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO ENSANCHE

**Definición:**

Áreas de expansión de la zona más antigua, incluidas en parte en el Conjunto Histórico-Artístico, que se sitúan de forma discontinua en ambos lados de la Avenida San Vicente de Paul, al otro lado de la travesía y junto a las Escuelas. Se caracteriza por una estructura menos clara, en la que se alternan las manzanas cerradas con franjas de edificación de carácter más abierto y menos estructurado. Las parcelas también son de tamaños variados, al igual que las tipologías edificatorias, menos homogéneas que en las zonas 1 y 2 anteriormente reguladas. Incluye ámbitos construidos en diferentes épocas, abarcando incluso actuaciones contemporáneas.

**Condiciones de uso:**

Uso dominante: Residencial en todas sus categorías: unifamiliar, colectivo y comunitario. Con excepción de una de las partes de la unidad de ejecución núm. 3, en la que el uso dominante es el Hotelero.

Usos compatibles: Hotelero: Se permite hasta un máximo de 3.000 metros cuadrados construidos, siempre que no desfigure el parcelario y la tipología de la zona, y resuelva de manera correcta las operaciones de suministro y carga y descarga, así como las reservas de aparcamiento generadas.

Oficinas y Comercial: Se permite hasta un máximo de 750 metros cuadrados construidos. Deberán justificar la adopción de medidas para resolver los accesos, las operaciones de carga y descarga y el cumplimiento de 1 reserva de plazas de aparcamiento necesarios.

Almacenes y talleres: Se permitirán hasta un máximo de 750 metros cuadrados construidos y 45 CV, siempre con la obligación de adoptar las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquellas que aseguren la no transmisión de vibraciones. no se permiten industrias nocivas y peligrosas, pero si aquellas molestas cuyo carácter pueda ser modificado con la adopción de medidas correctoras. Deberán localizarse en vías de anchura suficiente para asegurar el paso de los vehículos de suministro, o plantear sistema de transporte alternativo.

Servicios y equipamientos: Sin limitaciones siempre que presenten soluciones correctas respecto de la tipología de las edificaciones, así como para resolver el acceso, suministro y aparcamientos generados.

Usos incompatibles: Los restantes, incluyendo los de tamaño superior al indicado en el apartado anterior, y los usos industriales y ganaderos.

**Condiciones de la edificación:**

Parcela mínima: La existente a la entrada en vigor de este Plan. En caso de nuevas parcelaciones, las dimensiones mínimas serán: 100 metros cuadrados de superficie y 6 metros de anchura de fachada.

Alineaciones: Las señaladas de manera gráfica en los planos de ordenación de la serie 4 de este Plan. Cuando se trate de actuar en zonas con alineaciones de nuevo trazado o modificando las existentes y en las unidades de ejecución, previamente al inicio de la construcción, será obligatorio proceder a la comprobación de las alineaciones, extendiendo el acta de Comprobación del replanteo, según lo dispuesto en el artículo 34 de estas normas.

Edificabilidad: Solamente se señala el índice de superficie edificada sobre superficie de suelo en las unidades de ejecución.

En los restantes casos, la edificabilidad se regula mediante el señalamiento de fondos y alturas, excepto para el caso de rehabilitación de edificios, en que se permite el mantenimiento del volumen existente aunque supere lo señalado para la zona por este Plan.

Ocupación: No se fija para parcelas de superficie inferior a 100 metros cuadrados ni será de aplicación a la rehabilitación de edificios.

En las unidades de ejecución, serán de aplicación las ocupaciones señaladas en la ficha correspondiente.

En el resto de los casos y para obras de nueva planta a situar en parcelas netas de tamaño superior a 100 metros cuadrados, se podrá ocupar en planta baja la totalidad de la misma, limitando la ocupación en plantas alzadas al 75% de la parcela neta edificable.

Fondos: No se limita el de la planta baja. El fondo máximo en plantas alzadas será de 12 metros. Se dejarán siempre 3 metros en el fondo de las alzadas cuando vayan a quedar medianiles vistos desde espacios públicos.

En caso de rehabilitación se permite el mantenimiento del existente, aunque supere esa dimensión.

En las unidades de ejecución, la señalada en su ficha correspondiente.

Alturas máximas: Las alturas máximas por manzanas o parte de ellas, en número de plantas, se señalan de manera gráfica en los plano núm.4 de ordenación. En cumplimiento de lo cual se propondrá la exacta

Retranqueos: No se admiten en las zonas ya consolidadas donde no existan actualmente.

Permitidos en las zonas no consolidadas. En las unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en cada caso por la ordenación propuesta por este Plan, que podrá modificarse de manera justificada mediante estudio de detalle que no suponga alteración de los objetivos y aprovechamientos señalados para cada una de ellas por este Plan.

Aparcamientos: Se deberá justificar el cumplimiento de la reserva legal de una plaza de garaje por cada vivienda, con superficie suficiente y accesos claros, cumpliendo con lo señalado en las ordenanzas correspondientes.

Condiciones estéticas: Será de aplicación lo señalado en el capítulo I del título IV de estas normas referentes a la protección del conjunto edificado, y las Ordenanzas Generales de Estética, además de ser preceptivo el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35 de estas normas.

Otras: Serán de aplicación las normas de protección del título IV de estas normas, en especial la obligatoriedad de realizar sondeos y/o excavaciones arqueológicas previas en todos aquellos solares en los que se vaya a edificar, así como en los edificios o monumentos en los que se vaya a realizar trabajos de restauración, consolidación o rehabilitación y se provoque actuación en el subsuelo. Se aplicarán las ordenanzas generales, en especial las que se refieren a las condiciones de higiene y habitabilidad..

### ZONA 4. RESIDENCIAL EXTENSIVO

**Definición:**

Está integrado por zonas discontinuas ubicadas en el contorno próximo al límite del suelo urbano, caracterizadas por su carácter residencial de menor densidad y carácter unifamiliar. Comprende dos grados de intensidad de uso.

En la proximidad de una de estas zonas se localiza la Iglesia de San Juan y las tumbas antropomórficas de su entorno, como elementos monumentales singulares a proteger, que exigen extremar las cautelas de actuación en sus inmediaciones..

**Condiciones de uso:**

Uso dominante:

—Grado 1.º: Vivienda unifamiliar en todas sus categorías: aislada, pareada en hilera e incluso formando manzanas cerradas. no se podrá hacer aislada cuando se vayan a dejar medianiles existentes vistos.

—Grado 2.º: Exclusivamente vivienda unifamiliar aislada.

Usos compatibles: Hotelero, hasta un máximo de 2.500 metros cuadrados construidos, siempre que resuelva correctamente las demandas de suministros y aparcamientos generados.

Oficinas y comercial: Se permite hasta un máximo de 500 metros cuadrados construidos. Deberá justificar los accesos para carga y descarga.

Almacenes y talleres: Se permitirán hasta un máximo de 500 metros cuadrados construidos y 30 CV, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquellas que aseguren la no transmisión de vibraciones. Deberán localizarse en vías con tamaño suficiente para asegurar el paso de los vehículos de suministro necesarios.

Servicios y equipamientos: Sin limitaciones siempre que presenten soluciones correctas respecto al acceso, suministro y demandas de aparcamiento generados.

Corrales y pipetes (Peñas).

Usos incompatibles: Los no señalados en el apartado anterior, y los compatibles de tamaño superior al indicado, y además, los Ganaderos, los establecimientos de exposición y venta de automóviles de todo tipo y los industriales que excedan de la calificación de talleres y almacenes.

**Condiciones de la edificación:**

Parcela mínima: En las zonas consolidadas, la existente a la entrada en vigor de este Plan.

En el caso de nuevas parcelaciones o de actuaciones en zonas no consolidadas y unidades de ejecución:

Grado 1.º: 150 metros cuadrados de superficie mínima y 6 metros de anchura de fachada

Grado 2.º: 500 metros cuadrados de superficie mínima y 15 metros de anchura de fachada

**Alineaciones:** Las señaladas de manera gráfica por este Plan General en los planos de ordenación núm. 4. Cuando se trate de actuar en zonas con alineaciones de nuevo trazado o modificando las existentes y en las unidades de ejecución, previamente al inicio de la construcción, será obligatorio proceder a la comprobación de las alineaciones, extendiendo el acta de Comprobación del replanteo, según lo dispuesto en el artículo 34 de estas normas.

**Edificabilidad:**

—Grado 1.º:

En las zonas consolidadas con parcela de superficie igual o mayor de 120 metros cuadrados, la edificabilidad será de 1,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

Se exime de su cumplimiento a la rehabilitación de edificios que podrá mantener el volumen existente y a las parcelas existentes de tamaño inferior a 120 metros cuadrados que podrán ocupar el total de la parcela neta edificable en planta baja y el 75% de la misma en las plantas alzadas.

En las unidades de ejecución, la señalada en su ficha correspondiente.

—Grado 2.º:

0,50 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta edificable. En las unidades de ejecución, serán aplicables los restantes índices y aprovechamientos señalados en la ficha correspondiente.

**Ocupación:**

—Grado 1.º:

No se determina para las parcelas inferiores a 120 metros cuadrados ni en el caso de rehabilitación de edificaciones existentes.

Para parcelas netas edificables de tamaño igual o superior a 120 metros cuadrados, en suelo consolidado, sólo se podrá ocupar el 70% en plantas bajas y el 60% en el resto de las plantas. En las unidades de ejecución, la señalada en su correspondiente ficha.

—Grado 2.º:

25% de la parcela neta edificable, en todas las plantas. En las unidades de ejecución, la señalada en su correspondiente ficha.

**Fondos:**

—Grado 1.º y 2.º: Solamente se fijan en Las unidades de ejecución, en los planos de ordenación correspondientes a su ficha, y en una zona de la avenida San Vicente de Paúl. Se dejarán siempre 3 metros en el fondo de las alzadas cuando vayan a quedar medianiles vistos desde espacios públicos.

**Alturas máximas:** En el suelo consolidado, Dos plantas, 7 metros. En las unidades de ejecución, las señaladas en sus correspondientes fichas. En el caso de nueva planta o de renovación de la edificación, se justificará ante el Ayuntamiento su exacta dimensión presentando el estudio previsto en el artículo 34 de estas normas.

**Retranqueos:**

—Grado 1.º:

No se admiten, excepto en los casos ya existentes y en las unidades de ejecución que los señalen en los planos de ordenación de las correspondientes fichas.

—Grado 2.º:

3 metros de retranqueo mínimo obligatorio de la edificación a todos los linderos y alineaciones oficiales.

**Aparcamientos:** Se deberá cumplir la reserva de una plaza de garaje por cada vivienda, y dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados en los usos comunitarios y hoteleros a situar en el interior de las parcelas privadas.

**Condiciones estéticas:** Serán de aplicación las Ordenanzas Generales de Estética, además de ser preceptivo el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35 de estas normas, incluyendo en el mismo las propuestas, en materiales, tamaño y color, de los vallados de las parcelas, en su caso. Análisis a realizar con especial detalle en las obras de nueva edificación y vallados a implantar en la banda de terreno de 50 metros de anchura situada alrededor de la Iglesia de San Juan y los sepulcros antropomórficos de su entorno, en los que deberán justificarse las propuestas mediante montajes fotográficos que analicen los impactos visuales perceptibles desde los espacios públicos en visión próxima y lejana desde varias perspectivas en relación con la iglesia y desde el Centro Histórico, al otro lado del río. El tratamiento de los medianiles debe ser igual al de las fachadas y no puede haber más de una planta de diferencia de altura entre edificios colindantes.

**Otras:** Serán de aplicación las normas de protección del título IV de estas normas, en especial la obligatoriedad de realizar sondeos y/o excavaciones arqueológicas previas en todos aquellos solares en los que se vaya a edificar, así como en los edificios o monumentos en los que se vaya a realizar trabajos de restauración, consolidación o rehabilitación y se provoque actuación en el subsuelo. Se aplicarán las ordenanzas generales, en especial las que se refieren a las condiciones de higiene y habitabilidad.

**Espacios verdes privados:**

—Grado 2.º:

—Se deberán plantar con propuestas de ajardinamiento que cuenten, al menos, con un árbol cada 30 metros cuadrados de espacio libre.

—En la unidad de ejecución núm.7, se debe plantar arbolado más denso en la parte situada al norte, para ocultar parcialmente las grandes edificaciones allí existentes y mejorar la vista exterior desde el núcleo consolidado.

Su plantación será por cuenta de sus propietarios, que vendrán obligados a mantenerlas en buenas condiciones.

## ZONA 5. TALLERES Y ALMACENES

**Definición:**

Se trata de unas zonas dispersas junto a la entrada de la carretera de Sádaba, al sur del núcleo y en la salida de la carretera hacia Sos del Rey Católico, en el extremo noroccidental, destinadas a la instalación de actividades de almacenaje e industrias que no produzcan molestias ni resulten peligrosas, en edificios exclusivos.

**Condiciones de uso:**

Uso dominante: Talleres, almacenes y pequeñas industrias, siempre que con la adopción de las medidas correctoras necesarias se garantice la ausencia de molestias y peligros al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquéllas que aseguren la no transmisión de vibraciones, incendios, etc. A situar en edificios exclusivos, en los que se incluyen las oficinas de servicio al uso dominante.

Permitidos, así mismo talleres de exposición, venta y servicio al automóvil.

**Usos compatibles:** Oficinas y Comercial: Se permite hasta un máximo de 500 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo. Deberá justificar los accesos para carga y descarga y la correspondiente dotación de plazas de aparcamientos.

**Servicios y equipamientos:** Sin limitaciones. Resolviendo a su costa carga y descarga y dotación de aparcamientos.

**Usos incompatibles:** Los no señalados en el apartado anterior, especialmente los siguientes:

Grandes industrias:

Residencial:

Usos industriales clasificados como nocivos o peligrosos por el RAMINP en el caso de que no sea posible variar su clasificación mediante la adopción de medidas correctoras.

**Condiciones de la edificación:**

Parcela mínima: La existente a la entrada en vigor de este Plan. En el caso de nuevas parcelaciones: 500 metros cuadrados de superficie y 10 metros de anchura mínima de parcela neta edificable.

**Alineaciones:** Las señaladas de manera gráfica por este Plan General en los planos de ordenación núm. 4. Cuando se trate de actuar en zonas con alineaciones de nuevo trazado o modificando las existentes y en las unidades de ejecución, previamente al inicio de la construcción, será obligatorio proceder a su comprobación, extendiendo el acta de Comprobación del replanteo, según lo dispuesto en el artículo 34 de estas normas.

**Edificabilidad:** 1,20 metros cuadrados/metro cuadrado con carácter general y la existente en caso de rehabilitación si es superior a aquella. Incluyendo en el cómputo de este índice todos los cuerpos de edificación situados sobre rasante, incluso las posibles entreplantas interiores.

**Alturas máximas:** 1 planta, 8 metros en naves, 2 plantas y los mismos 8 metros en oficinas. Permitidos elementos funcionales y puntuales de altura superior si son necesarios para el funcionamiento de la instalación.

**Retranqueos:** Se permiten los retranqueos a linderos, que no son obligatorios. Si se plantean en fachada, deberá presentarse previamente a la solicitud de licencia un estudio de conjunto en relación con las alineaciones del frente de calle en el que se justifique el efecto producido en el conjunto de la manzana.

**Aparcamientos:** Se justificará el cumplimiento de la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos. En rehabilitación no se exigirá esta reserva en número superior a las posibilidades reales. En los casos en que se plantee la reserva en el interior de la edificación, será necesaria la previa aprobación de la propuesta de fachada que incorpore la puerta de garaje.

**Condiciones estéticas:** Serán de aplicación las disposiciones sobre protección del Patrimonio Cultural y las Ordenanzas Generales de Estética, además de ser preceptivo el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35 de estas normas, para las obras de nueva edificación y los vallados.

**Espacios verdes privados:** Se deberán plantar las zonas verdes señaladas en la ordenación, especialmente aquellas que tengan por objeto corregir y mejorar el impacto visual en las perspectivas y visuales con perceptibles desde y hacia el Conjunto Urbano.

**Otras:** Serán de aplicación las normas de protección del título IV de estas normas, en especial la obligatoriedad de realizar sondeos y/o excavaciones arqueológicas previas en todos aquellos solares en los que se vaya a edificar, así como en los edificios o monumentos en los que se vaya a realizar trabajos de restauración, consolidación o rehabilitación y se provoque actuación en el subsuelo. Se aplicarán las ordenanzas generales.

## ZONA 6. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

**Definición:**

Se encuentran situados de manera dispersa en las diferentes clases de suelo, en las localizaciones reflejadas de manera gráfica en los planos de ordenación de calificación de suelo (serie núm. 3) y comprenden todos los usos destinados a prestar alguna demanda dotacional de la población, incluyendo las destinadas a las infraestructuras, con excepción de las zonas verdes y deportivas que se regulan de manera independiente. Ello tiene por objeto posibilitar, sin modificación del Plan, las variaciones e intercambios exigidos por las evoluciones sociales en el menor lapso de tiempo.

Así, quedan incluidos dentro de esta calificación los servicios culturales, docentes, religiosos, asistenciales, de las infraestructuras y otros. Utilizando,

en la mayor parte de los casos, edificios catalogados que ven así asegurado su mantenimiento y disfrute al estar destinados a un uso común.

*Condiciones de uso:*

Usos dominantes: Servicios y equipamientos en todas su amplia gama: cultural, docente, cívico-social, administrativo, religioso, asistencial cultural, y otros, así como los relacionados con las infraestructuras urbanas como pueden ser los relacionados con las redes de abastecimiento de agua, el control de su calidad y su almacenamiento, el saneamiento y depuración, la dotación de energía eléctrica, los elementos de captación almacenamiento y transporte de otras energías, gas, el alumbrado público, las telecomunicaciones en toda su amplia gama y otras que se puedan demandar.

Usos compatibles: Los servicios y equipamientos complementarios del uso dominante y necesarios para su correcto desarrollo y optimización de sus prestaciones.

Oficinas y comercial: Los necesarios y complementarios para el desarrollo de la actividad, siempre que se resuelvan los problemas de acceso, carga y descarga.

Residencial: Solamente una vivienda por instalación, si es necesaria para asegurar el control, la vigilancia y la seguridad en la prestación del servicio de manera debidamente justificada.

Deportivo: siempre que sus dimensiones y necesidades sean compatibles con el uso principal, al que no deben restar su carácter dominante.

Talleres y almacenes: si tienen relación con el desarrollo y finalidad del uso dominante, debidamente justificados. Y los de titularidad y servicio municipales, aún en edificio exclusivo.

Usos incompatibles: Los no comprendidos en la anterior relación, excepto zonas verdes y viario.

*Condiciones de la edificación:*

Parcela mínima: La existente a la entrada en vigor de este Plan. En el caso de nuevas parcelaciones se estará a lo señalado por este Plan para la zona en la que se sitúe.

Alineaciones: Las señaladas de manera gráfica por el Plan en la serie de planos núm. 4. Cuando se trate de actuar en la zona 1, Centro Histórico, será obligatoria el acta de replanteo de alineaciones del artículo 34 de estas normas. En el caso de las restantes zonas, sólo se exigirá su comprobación reflejada en el acta de Comprobación del replanteo del mismo artículo cuando se trate de actuar con edificios de nueva planta en zonas de alineaciones modificadas, de nuevo trazado o en unidades de ejecución.

Edificabilidad: En el caso de rehabilitación de edificios, catalogados o no, se respetará el volumen existente.

En caso de nueva edificación se respetarán las condiciones de edificación de la zona en el que se sitúa la construcción.

En las unidades de ejecución, la señalada en sus correspondientes fichas.

Retranqueos: Se aplicarán las determinaciones de la zona en la que se sitúan las edificaciones o instalaciones.

Aparcamientos: Se deberá cumplir las reservas de 1 plaza de garaje o aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos, con las excepciones de aplicación en cada caso, según la zona en la que se sitúe la instalación. En rehabilitación no se exigirá esta reserva si no es posible cumplirla. En los casos en que se plantee la reserva en el interior de la edificación, será necesaria la previa aprobación de la propuesta de fachada incorporando la puerta de garaje.

Condiciones estéticas: Los edificios catalogados se registrarán por su propia normativa. Será de aplicación las disposiciones sobre protección del Patrimonio cultural y las Ordenanzas Generales de Estética, además de ser preceptivo el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35 de estas normas, con especial incidencia en las obras de nueva edificación y en los vallados.

Otras: Serán de aplicación las normas de protección del título IV de estas normas, en especial la obligatoriedad de realizar sondeos y/o excavaciones arqueológicas previas en todos aquellos solares en los que se vaya a edificar, así como en los edificios o monumentos en los que se vaya a realizar trabajos de restauración, consolidación o rehabilitación y se provoque actuación en el subsuelo. Se aplicarán las ordenanzas generales.

**ZONA 7. ZONAS VERDES**

*Definición:*

Son los suelos destinados a parques, jardines y áreas de juego, tanto públicos como privados. Se encuentran dispersos en diferentes localizaciones del núcleo, correspondiendo el de mayor superficie a la zona del Castillo central y su inmediato entorno.

*Condiciones de uso:*

Uso dominante: Su plantación y arbolado.

Usos compatibles: Sólo se admitirán las construcciones e instalaciones propias de parques y jardines y a su servicio. Excepcionalmente podrán autorizarse:

• Zonas verdes públicas:

Construcciones destinadas a espectáculos y usos culturales y deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social.

Pequeñas bibliotecas, museos, salas de exposición y construcciones destinadas a usos culturales, que redunden en el mejor y mayor uso de la zona verde

Pequeñas construcciones destinadas a bares, kioscos de música y construcciones auxiliares destinadas a la conservación de las zonas plantadas y de sus servicios.

En el área interior del Castillo sólo se permitirán las de restauración y consolidación de sus elementos en el régimen transitorio, y alguna pequeña edificación de servicio al uso actual del Castillo, hasta que tras el estudio exhaustivo del conjunto y la redacción del Plan especial, puedan autorizarse otras que se hayan demostrado compatibles y necesarias para hacer comprensible y poner en valor y en uso el conjunto monumental.

También podrán autorizarse las vías de acceso, aparcamientos, dotación de servicios y pavimentación de zonas de estancia, de características y materiales compatibles con el uso dominante.

• Zonas verdes privadas: Además de lo anterior, podrán autorizarse usos deportivos, espectáculos y zonas de merenderos y fogones y en las de superficie suficiente, usos de acampada y sus servicios, siempre con fines de ocio, docentes y turísticos, que desarrollen un fin social.

*Condiciones de la edificación y urbanización:*

Ocupación: zonas verdes públicas: Máximo el 15% de la zona así calificada, excepto en el caso del interior del castillo y en el parque del torreón meridional en el que la ocupación permitida coincide con la de sus elementos actualmente conocidos, pudiéndose aumentar en un 1%.

Zonas verdes privadas: Máximo el 5% de su superficie, disponiendo las edificaciones e instalaciones de forma agrupada para no restar espacio al uso dominante. Resolviendo a su costa los servicios, el acceso y aparcamientos necesarios así como la plantación y arbolado del espacio restante..

Alturas máximas: Una única planta sobre rasante, con una altura máxima de 3,5 metros, para las edificaciones de nueva planta. Se exceptúa de la limitación anterior, la rehabilitación y restauración de elementos y construcciones catalogados y existentes, como los del Castillo o los restos del torreón defensivo al sur del área central, en el encuentro de los dos ríos.

Condiciones estéticas: Serán de aplicación las disposiciones del título IV de estas normas para la Protección del Patrimonio y las Ordenanzas Generales de Estética, además de ser preceptivo para las obras de nueva planta, el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35 de estas normas.

Otras: Serán de aplicación las normas de protección del título IV de estas normas, en especial la obligatoriedad de realizar sondeos y/o excavaciones arqueológicas previas en todos aquellos solares en los que se vaya a edificar, así como en los edificios o monumentos en los que se vaya a realizar trabajos de restauración, consolidación o rehabilitación y se provoque actuación en el subsuelo. Se aplicarán las ordenanzas generales.

**ZONA 8. ZONAS DEPORTIVAS**

*Definición:*

Son las áreas destinadas al desarrollo de actividades deportivas que necesitan de construcciones e instalaciones para el desarrollo de su función. Comprende, por tanto, espacios y también edificaciones aisladas y pabellones deportivos al servicio del uso dominante. En este Plan, se califican así la zona de piscinas con polideportivo y el frontón, situados al este del conjunto histórico.

*Condiciones de uso:*

Uso dominante: Deportivo, en todas sus categorías.

Usos compatibles: Residencial: Sólo la vivienda del encargado y vigilante, si se considera necesaria.

Talleres y Almacenes: Sólo los de servicio a la zona deportiva. Necesarios para su funcionamiento.

Hotelero: Sólo bares y restaurantes al servicio del uso dominante.

Oficinas y Comercial: Los necesarios al servicio exclusivo de la zona deportiva.

Servicios y equipamientos: sanitario y asistencial. Mediante justificación adecuada pueden permitirse otras categorías de estos usos como pueden ser los de carácter cultural y los de las infraestructuras, siempre la servicio del uso dominante.

Zonas verdes, viario y aparcamiento añ servicio del uso dominante.

Usos incompatibles: Todos los no incluidos en la anterior relación.

*Condiciones de la edificación:*

Parcela mínima: La necesaria para el desarrollo de la actividad.

Alineaciones: Las señaladas gráficamente en los planos de ordenación (serie 4) de este Plan General para el vallado y la edificación. Será obligatoria y previa a la licencia el acta de replanteo de alineaciones, regulada en el artículo 34 de estas normas, si se trata de alineaciones nuevas o de modificar las existentes de hecho.

Edificabilidad: La necesaria para la prestación del servicio. En caso de actuaciones de nueva planta, se limita a 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta calificada con este uso.

Retranqueos: No se fijan ni se prohíben. Deberán proponerse con carácter previo a aprobación del Ayuntamiento, presentando memoria justificativa de su oportunidad y conveniencia y describiendo la solución propuesta, presentando planos de información de la propuesta pormenorizada y perspectivas volumétricas en el entorno visual. El procedimiento será el de los estudios de detalle.

Alturas máximas: Las existentes. En caso de nueva edificación, 2 plantas, 7 metros. Se permitirán alturas mayores cuando la edificación esté integrada en zonas que las autoricen.

Aparcamientos: Se deberá justificar la reserva de aparcamientos prevista en función de los usos previstos, partiendo de una reserva genérica de una plaza

por cada 50 metros cuadrados construidos. En rehabilitación no se exigirán más plazas que las que sea posible cumplir. En los casos en que se plantee la reserva en el interior de la edificación, será necesaria la previa aprobación de la propuesta de fachada incorporando la puerta de garaje.

Condiciones estéticas: Serán de aplicación las disposiciones del título IV de estas normas sobre Protección del Patrimonio y las Ordenanzas Generales de Estética, además de ser preceptivo el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35 de estas normas, con especial incidencia en las obras de nueva edificación y en los vallados.

Deberá procederse a la plantación y arbolado de al menos el 50% de la superficie libre de la parcela destinada a estos usos.

Otras: Serán de aplicación las normas de protección del título IV de estas normas, en especial la obligatoriedad de realizar sondeos y/o excavaciones arqueológicas previas en todos aquellos solares en los que se vaya a edificar, así como en los edificios o monumentos en los que se vaya a realizar trabajos de restauración, consolidación o rehabilitación y se provoque actuación en el subsuelo. Se aplicarán las ordenanzas generales.

#### ZONA 9. VIARIO Y APARCAMIENTOS

##### Definición:

Componen esta zona el sistema de calles, plaza, travesías y aparcamientos situados en el interior del suelo urbano.

##### Condiciones de uso:

Se admite el paso de vehículos y personas conforme a lo determinado en el código de la circulación. Se admite la utilización del suelo y del subsuelo para la instalación de servicios públicos

Asimismo se permite el aparcamiento en superficie de vehículos, en los lugares señalados en los planos de ordenación de la serie 4 y en aquellas calles de anchura suficiente para no causar problemas en la circulación.

##### Condiciones de la edificación:

No se admite ningún tipo de construcción, salvo la de casetas provisionales de obras mientras duren las mismas, con el compromiso de su retirada tras la finalización de las mismas.

##### Otras condiciones:

Siempre que no supongan un corte definitivo del tráfico, ni produzcan molestias a la circulación, se permite la realización de obras de infraestructuras y pavimentación, la colocación de bandas o muretes de protección, la plantación de arbolado en las aceras y bandas laterales de las vías y la colocación de señales indicativas en los lugares a señalar por los Servicios técnicos municipales, que no resten visibilidad y supongan una mejora en las condiciones de circulación.

Se permitirá la colocación de andamios para las obras que lo necesiten en el interior del núcleo urbano y en las aceras de las zonas perimetrales, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno a la vista de la justificación reflejada en el escrito de solicitud. En el que también se indicará el tiempo previsto de ocupación y las afecciones al tráfico rodado y peatonal previsibles; en el caso de las travesías urbanas se deberá de contar además con el permiso del Servicio de Carreteras competente.

#### ZONA 10. ACAMPADA

##### Definición:

Se trata de una amplia zona situada al sur de Uncastillo, en la prolongación del camino de Varella, recogiendo un uso de área de acampada ya existente. Se encuentra dentro de la unidad de ejecución núm. 13.

##### Condiciones de uso:

Uso dominante: Acampada: mediante tiendas, caravanas, mobil-homes y pequeñas construcciones a modo de bungalows, cumpliendo lo señalado en el Decreto 125/2004, de 11 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Alojamientos Turísticos al aire libre, o la reglamentación que lo sustituya.

Usos compatibles: Servicios y equipamientos: Con las limitaciones señaladas en el Decreto 125/2004. Resolviendo a su costa carga y descarga y dotación de aparcamientos.

Usos incompatibles: Los no señalados en los apartados anteriores.

##### Condiciones de la edificación:

Parcela mínima: La existente a la entrada en vigor de este Plan. no se admiten nuevas parcelaciones ya que se entiende como una única instalación.

Alineaciones: No se señalan. La única condición es que sean edificaciones aisladas.

Edificabilidad: Bruta: 0,15 metros cuadrados/metro cuadrado. 0,25 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta edificable. En esta edificabilidad computarán todas las edificaciones independientemente de su tipología (incluso mobil-homes y bungalows de todo tipo y edificios de servicios, la ocupación con este tipo de alojamiento será inferior al 40% de las parcelas).

Ocupación: 25% de la parcela neta edificable, en todas las plantas.

Fondos: No se fijan

Alturas máximas: Una planta: 3 metros (permitiendo el aprovechamiento de la entrecubierta). Para edificios de servicios: dos plantas, 7 metros.

Retranqueos: 3 metros de retranqueo mínimo obligatorio de la edificación a todos los linderos y alineaciones oficiales.

Aparcamientos: Se deberá cumplir la reserva de un espacio suficiente para alojar una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados de superficie

construida residencial, y dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros construidos en los usos comunitarios y de servicios.

Condiciones estéticas: Serán de aplicación las Ordenanzas Generales de Estética, además de ser preceptivo el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35 de estas normas, incluyendo en el mismo las propuestas, en materiales, tamaño y color, de los vallados de las parcelas, en su caso.

Otras: Serán de aplicación las normas de protección del título IV de estas normas, en especial la obligatoriedad de realizar sondeos y/o excavaciones arqueológicas previas en todos aquellos solares en los que se vaya a edificar. Se aplicarán las ordenanzas generales, en especial las que se refieren a las condiciones de higiene y habitabilidad. Se cumplirá lo señalado en la reglamentación sectorial vigente, en la actualidad el Decreto 125/2004, de 11 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Alojamientos Turísticos al aire libre.

## CAPITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE

### Art. 77. Definición y clasificación:

El suelo no urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, este Plan General considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

Estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

En razón de sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.

Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico.

Sus límites vienen señalados en el plano 1 de ordenación, reflejados sobre la cartografía del Mapa Topográfico Nacional (I.G.N.) a escala 1:25.000.

En el suelo no urbanizable este Plan señala dos categorías: el suelo no urbanizable especial, con diferentes zonas, y el suelo no urbanizable genérico.

#### Generalidades:

Los propietarios de esta clase de suelo tendrán derecho a usar y disfrutar de ellos de acuerdo con su naturaleza, destinándolos de manera primordial a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales dentro de los límites señalados en cada caso por las leyes y este Plan.

No se permitirán actuaciones en zonas de riesgo por inundación, desprendimientos, incendios, etc.

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población de los definidos en el artículo 78 de estas normas. Tampoco podrán efectuarse divisiones, segregaciones o divisiones de parcelas urbanísticas ni en contra de la legislación agraria o de las determinaciones normativas de este Plan, artículo 61, o de figuras de planeamiento jerárquicamente superiores salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

### Art. 78. Definición de núcleo de población:

Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes y generar demandas dotacionales. Es previsible su formación, cuando se han producido actuaciones no compatibles con esta clase de suelo, como pueden ser la de haberse procedido a una parcelación urbanística, cuando para dotar a una serie de construcciones se ha procedido a dotarlas de una urbanización excesivamente compleja y capaz, impropia de esta clase de suelo, generando falsas expectativas en los terrenos próximos o creando una estructura propia de otra clase de suelo, urbano o urbanizable.

En aplicación de los parámetros del artículo 23.c) de la LUA, también es previsible su formación si se da una densidad residencial superior a una vivienda por hectárea.

#### Condiciones para evitar la formación de núcleo de población:

Que la parcela tenga como mínimo una superficie de 10.000 metros cuadrados

Que la distancia mínima entre edificaciones residenciales sea de 150 metros, no pudiendo existir más de tres en el círculo de radio 150 metros trazado con centro en una de ellas.

Para poder comprobar el cumplimiento de las anteriores condiciones, toda solicitud de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable deberá acompañarse de plano de situación y parcelario en el que se justifique su cumplimiento, reflejando la edificación que se solicite, y las edificaciones residenciales existentes en un círculo de 150 metros de radio, con centro en ella. No son aplicables las anteriores condiciones a las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las actuaciones de rehabilitación de conjuntos y caseríos agrícolas existentes.

## CAPITULO III. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

### Art. 79. Definición y categorías. Normas generales:

El suelo no urbanizable especial está formado por los suelos de obligada protección por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación

sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. También incluye aquellos suelos que este Plan General, en función de la información detallada recogida, proteja por reunir alguno de los especiales valores mencionados, o por presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o cualquier otro riesgo natural, con mayor nivel de riesgo que en el calificado como genérico.

**Calificación:**

En función de las diferentes causas que han generado su inclusión dentro de esta categoría especial de suelo, se han distinguido siete zonas o categorías:

- Zona 1. Forestal y de alto valor ecológico.
- Zona 2. De alto valor socio-natural.
- Zona 3. De protección de los valores hidrológicos.
- Zona 4. De protección de yacimientos arqueológicos.
- Zona 5. De protección del conjunto histórico artístico.
- Zona 6. De protección del dominio público.
- Zona 7. De protección de zonas con pendientes.

Las numeradas del 1 al 5 y la 7 se han representado gráficamente en el plano de ordenación núm. 1, mientras que la numerada como 6 se definen normativamente, ya que sólo tienen reflejo parcial en el plano.

**Condiciones generales de aplicación:**

En esta clase de suelo, está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza y lesione los valores que generaron su protección, o infrinja el régimen limitativo de las Directrices de Ordenación Territorial, los planes de Ordenación de los Recursos Naturales, las legislaciones sectoriales de aplicación o las determinaciones de este Plan General.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización a realizar en él, que pueda llevarse a cabo por estar permitido y ser compatible con la zona en que se implante, observará el procedimiento establecido en los artículos correspondientes a la Protección del Territorio y de los Sistemas Generales de estas normas y cumplirá las determinaciones de la legislación sectorial que le sean de aplicación.

Cuando se superpongan dos o más zonificaciones de protección se aplicarán cada una de las normativas de aplicación; en caso de existir artículos en contradicción, se aplicará la normativa más restrictiva.

**Normas generales sobre riesgos:**

Se deberá promover la realización de tratamientos selvícolas adecuados en las masas forestales arboladas, con el objeto de romper la continuidad vertical de la vegetación, reduciendo de este modo la posibilidad de que un incendio pueda propagarse a las copas de los árboles. Se debe mantener el pinar repoblado de la ladera norte de la localidad libre de basuras y vegetación de sotobosque.

**ZONA 1. FORESTAL Y DE ALTO VALOR ECOLOGICO**

**Definición:**

Incluye las masas forestales existentes al Norte del término municipal, con importante presencia arbórea de variadas especies, y los terrenos próximos que aseguren el mantenimiento de sus características y valores, según delimitación gráfica del plano de ordenación núm. 1 de Clasificación del suelo.

Lo constituyen los suelos que, debido a sus excepcionales valores naturales, ecológicos y paisajísticos, merecen la mayor protección otorgada en el conjunto de las superficies municipales. El objetivo es preservar el frágil equilibrio ecológico que se ha mantenido en los ecosistemas presentes.

Se considera que todos los suelos de esta zona están incluidos también en la ZONA 7 porque casi toda su superficie tiene fuertes pendientes, por lo que es de aplicación su normativa conjuntamente con la de su propia zona.

**Catálogo:**

Por sus características singulares y rareza, a los que se unen la existencia de valores biológicos de conservación representativos que los hacen destacar del conjunto se han catalogado los siguientes elementos y enclave:

- 1.- LAS TORRES Y EL OLMO DE SIBIRANA.
- 2.- LOS CHAPARROS GEMELOS DE ANAS.
- 3.- LA ENCINA DE PEÑAMIRA.
- 4.- EL HAYEDO DE BAÑÓN.

En estos solamente será posible su mantenimiento y las operaciones que aseguren su conservación y mejora, quedando eximidos del régimen general que se establece seguidamente para el resto de la zona.

**Condiciones de uso:**

Usos dominantes: La forestación y repoblación forestal realizada con especies autóctonas y respeto a las características del área, siempre que con ello se consiga conservar y potenciar sus valores.

Científicos y culturales compatibles con el conocimiento, cuidado y preservación del ámbito, entendiendo por tales las actividades de estudio, conocimiento, protección y conservación del patrimonio histórico, artístico, cultural y natural que contiene.

Usos compatibles: Cultivos y usos agrícolas tradicionales, en los suelos actualmente ocupados por este tipo de usos, siempre que no conlleven edificaciones y que sean compatibles con la conservación de los valores ecológicos, sin producir daños o cambios en la actual situación de los terrenos.

Apriscos para ganado y refugios con respeto a las determinaciones fijadas para esos usos en este apartado de las normas.

Granjas y almacenes agrícolas existentes en los que pueden realizarse operaciones de mejora y rehabilitación y ampliación. Las nuevas explotaciones deberán estar debidamente justificadas y demostrarán que no suponen un impacto visual ni ambiental negativo.

De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural, como torres de vigilancia y construcciones e instalaciones de pequeña entidad necesarias para el estudio y control de las especies animales y vegetales del área y de prevención y alarma de incendios.

Culturales a implantar en las ermitas y edificaciones históricas existentes, especialmente las catalogadas como elementos de valor cultural, tales como la ermita de Santa Quiteria, las Torres de Sibirana o los yacimientos arqueológicos, que no supongan riesgo para el mantenimiento de los valores catalogados, bien sean naturales o edificados. En ellos se permitirán todas las actuaciones destinadas a su restauración, conservación, rehabilitación y puesta en uso. Se incluyen en este apartado los caminos de acceso e instalaciones necesarias para conseguir el fin principal, incluyendo pequeñas construcciones, a realizar siempre con el máximo respeto al medio del entorno y de características adecuadas a él.

Vinculados a la explotación del parque eólico existente. Se prohíbe cualquier actuación de ampliación del parque o de implantación de nuevas construcciones o instalaciones, por afectar a una zona de gran fragilidad y alto valor ecológico. En caso de plantearse el desmantelamiento de las actuales instalaciones, deberá procederse a la restitución del medio en condiciones lo más próximas posibles a su situación inicial y, en todo caso, similares a las del resto de esta área.

Vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, cuando no incluyan edificación.

Usos autorizables: A los que se puede conceder licencia con el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio:

Explotaciones agrarias que superen las determinaciones fijadas para la licencia directa.

Los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, cuando incluyan edificación.

**Usos autorizables:**

Excepcionalmente: Requieren una tramitación específica en cuanto a la presentación de un Análisis de impacto Ambiental y un análisis de impacto visual:

Construcciones e instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural que no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida mayor a cinco mil metros cuadrados.

Usos incompatibles: Todos los no especificados anteriormente. De entre los que destacamos, sin carácter limitativo:

Los extractivos y de almacenamiento y tratamiento de desechos o de materiales de cualquier tipo por alterar la imagen natural del área.

Movimientos de tierras que no esté justificado realizar para llevar a cabo alguno de los usos permitidos.

Quema o deterioro de la vegetación.

Viviendas y cualquier tipo de actuación residencial incluyendo acampadas de todo tipo.

Apriscos y refugios de nueva planta de tamaño superior al permitido en esta Norma.

Granjas y almacenes que sumen con los existentes una superficie superior a la permitida.

Colocación de carteles, anuncios o cualquier construcción u obra que desvirtúe o limite la visión de las unidades paisajísticas delimitadas.

**Condiciones de la edificación:**

Actuaciones previas: Será necesario previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en este área, acompañando datos y fotografías sobre las características de todo orden y composición de los terrenos donde se prevé actuar, así como del tamaño y características de la actuación que se propone, en función del uso al que se destina.

Además de ser de aplicación el contenido del artículo 79 de estas normas, se realizará el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35.

Parcela mínima: La existente antes de la aprobación inicial de este PGOU o 10.000 metros cuadrados. Prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Superficie construida: Para los usos dominantes no se especifican condiciones de la edificación. Cumplirán la normativa sectorial que les afecte, lo señalado en los restantes apartados de esta norma y las que sean de aplicación de las de Protección contenidas en el título IV de estas normas.

En los usos compatibles basados en el mantenimiento y ampliación de construcciones de instalaciones existentes, podrá procederse a obras de mejora y actuaciones de remodelación interna, y ampliaciones debidamente justificadas.

Las construcciones de nueva planta permitidas no podrán tener una superficie construida mayor de 50 metros cuadrados. Que en el caso de apriscos podrán complementarse con el vallado, en mampostería de piedra, del terreno libre anejo hasta una superficie máxima de 70 metros cuadrados, por lo que la actuación total podrá tener una extensión máxima de 120 metros cuadrados. Las de dimensiones superiores necesitan una tramitación especial.

Retranqueos: En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos.

En edificaciones: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 5 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.

**Altura máxima:** Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de 3m. Desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta. Limitando la altura máxima visible a 4 metros. Se exceptúa de lo anterior los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como compatibles en esta zona.

**Proporciones:** Las proporciones de la planta de las nuevas construcciones serán cuadradas o rectangulares, con una proporción entre ambos lados de 1 a 2.

**Condiciones estéticas:** Fachadas: Serán planas, usando como material la piedra del país, con aparejo y características similares a las tradicionales.

**Cubiertas:** Se realizarán siempre con faldones inclinados a una o más aguas, con acabado de teja árabe en tonos ocres similares a la tierra donde se sitúa o de lajas de piedra.

**Proporción de huecos:** Dominio del macizo sobre el hueco, ya que sólo se permite el de la puerta de acceso que podrá ser de chapa de acero o de madera, evitando proporciones apaisadas, pintada en colores terrosos o marrones y una ventana de proporción cuadrada y reducidas dimensiones. Los otros dos lados carecerán de huecos.

El vallado se realizará en piedra o en elementos naturales como la madera, prohibiéndose la utilización de otros materiales, especialmente si son elementos procedentes de desecho.

**Pavimentos.** El interior de la construcción tendrá como pavimento el propio terreno natural o una superficie de tierra apisonada. En caso de que el uso requiera de pavimento interior, éste será de piedra o madera.

**Tramitación:** Se estará a lo dispuesto en el artículo 79 de estas normas. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia en el caso de no ser aceptable el resultado del análisis de impacto visual.

Otras: Será de aplicación las normas urbanísticas, en especial su título IV, y las Ordenanzas Generales. Deberá requerirse autorización expresa al Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertido directo o indirecto de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

## ZONA 2. DE ALTO VALOR SOCIONATURAL

### Definición:

Protegido por sus valores ambientales y paisajísticos en relación con la zona 1 ya tratada y el núcleo edificado, que conjuntamente hemos denominado como socio naturales. Son los terrenos que, debido a su alto valor agrario, hidrológico, biológico y cultural, necesitan de protección especial para asegurar tanto el mantenimiento de sus valores como los de la zona 1 de Alto Valor Forestal y Ecológico situada en su límite septentrional, respecto la que resulta ser un espacio de transición con zonas menos valiosas situándose en su zona de influencia.

Lo componen superficies de altitud intermedia, con la presencia de algunas cabeceras de cuencas fluviales, que deben ser protegidas para velar por la calidad de las aguas. Presenta una clara vocación forestal en las zonas más septentrionales, resultando más árida y escarpada en las centrales.

### Condiciones de uso:

**Usos dominantes:** Usos agrícolas tradicionales que conlleven la mejora de la vegetación y el aprovechamiento de los recursos sin fomentar los procesos erosivos y degenerativos, incluidas las plantaciones forestales con especies autóctonas, dentro de la sucesión botánica propia de la zona, que no impliquen construcción de edificaciones. Los movimientos de tierras que superen la simple roturación deberán justificarse aplicando lo señalado en la legislación de evaluación del impacto ambiental, quedando prohibidos los que se realicen en terrenos de clinometría superior al 25%.

**Usos compatibles:** Parques eólicos. Deberán presentar el correspondiente estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y Paisajístico. En ningún caso podrán situarse en terrenos próximos y visibles desde el núcleo urbano o desde las perspectivas en que aparezca su silueta de manera próxima o lejana.

Las edificaciones de carácter agrario vinculadas a la explotación de la finca. Se entenderán vinculados los almacenes agrícolas y de aperos y vehículos relacionados con la explotación.

Viviendas unifamiliares, vinculadas a fincas agrícolas en explotación. Por lo que su superficie construida deberá incluirse en el cómputo total de las superficies permitidas para todas las edificaciones de la explotación, con las limitaciones tipológicas y volumétricas señaladas en estas normas. En caso de actuaciones residenciales de nueva planta, sólo se permitirá una vivienda por explotación.

Científicos, culturales y recreativos compatibles con la preservación de los valores de la zona, entendiendo por tales las actividades de protección y conservación del patrimonio histórico, artístico, cultural y natural, su explotación y visita y la creación de aulas de la naturaleza y otros de similares características.

Vinculados a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas. Se permitirán las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas con arreglo a proyectos debidamente aprobados, entendiendo por tales las relativas al sistema de comunicaciones, carreteras y caminos, producción y distribución de energía, regulación de caudales, abastecimiento y saneamiento de aguas, canales, acequias de riego, etc.

Para asegurar su carácter temporal, deberán ser prefabricadas y móviles, presentando ante el Ayuntamiento documentos que garanticen ser retiradas cuando hayan finalizado las obras que generaron su necesidad.

**Usos autorizables:** A los que se puede conceder licencia con el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio:

Explotaciones agrarias que superen las determinaciones fijadas para la licencia directa y hasta 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado de edificabilidad.

Rehabilitación de caseríos dispersos. Podrán destinarse a vivienda previa justificación de la existencia de accesos y servicios acordes con su naturaleza. La rehabilitación nunca conllevará un aumento de superficie ni de volumen respecto de la construcción original, si bien se permite su reconstrucción con obra nueva justificando suficientemente el estado ruinoso de las actuales construcciones.

**Usos incompatibles:** Además de los usos no reflejados en las anteriores relaciones, se señalan entre los incompatibles por su especial impacto, sin carácter exhaustivo, las explotaciones ganaderas intensivas, las actuaciones de tipo industrial, las viviendas unifamiliares no vinculadas a explotaciones agrarias y los extractivos y de almacenamiento y tratamiento de desechos o de materiales de cualquier tipo, por alterar la imagen natural del área.

En todo caso, queda prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiere proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes normas.

### Condiciones de la edificación:

**Actuaciones previas:** Será necesario previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en este área, acompañando datos y fotografías sobre las características de todo orden y composición de los terrenos donde se prevé actuar, así como del tamaño y características de la actuación que se propone, en función del uso al que se destina.

Además de ser de aplicación el contenido del artículo 79 de estas normas, se realizará el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35.

**Parcela mínima:** En edificaciones agrarias y vivienda unifamiliar vinculada a la explotación, 5.000 metros cuadrados.

En rehabilitación de caseríos dispersos: la existente

En el resto de usos permitidos, la necesaria para el desarrollo del fin propuesto, siempre que no se incumpla lo dispuesto en los artículos 77 y 78 de estas normas.

**Edificabilidad: Y Ocupación:** Se señala seguidamente regulando el índice de aplicación a la parcela y la máxima superficie edificable, por usos:

**Edificaciones agrarias:** 0,06 metros cuadrados/metro cuadrado y 300 metros cuadrados construidos como máximo, de los que el 50% como máximo puede destinarse a vivienda unifamiliar vinculada a la explotación, con un tamaño máximo de 150 metros cuadrados construidos, 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado con autorización de la CPOT.

En rehabilitación de caseríos dispersos, la existente, que podrá mantenerse incluso en el caso de proceder a la renovación de la edificación, si se da el supuesto de ruina en las actuales construcciones.

Para el resto de los usos permitidos, no se limita. En todo caso, cumplirán la normativa sectorial que les sea de aplicación, justificando su tamaño y situación según lo señalado en el apartado de actuaciones previas de esta norma. Cumplirán los restantes apartados de esta norma y las de protección contenidas en el título IV de estas normas que les sean aplicables.

**Retranqueos:** En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos.

En edificaciones: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 5 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca. En rehabilitación de caseríos dispersos, los existentes.

En el resto de los usos permitidos, no se señalan, debiendo justificarse la situación de la edificación en cada caso, justificando que no se afecta a la futura mejora de las vías agrícolas y pecuarias.

**Altura máxima:** En las construcciones de nueva planta, una sola planta y 4,50 metros desde la rasante del terreno a la cara inferior del alero o línea de arranque de la cubierta. Altura máxima visible: 6 metros. En las construcciones erigidas con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan, la existente.

Se exceptúan del cumplimiento de los límites anteriores los elementos funcionales de carácter puntual necesarios para el uso propuesto.

**Proporciones:** La forma de la planta de las nuevas construcciones será cuadradas o rectangular, con una proporción en éste caso entre ambos lados, de 1 a 3.

En rehabilitación de caseríos aislados, las existentes.

En el caso de proponer formas diferentes, deberá justificarse previamente su necesidad o ventajas tramitando ante el Ayuntamiento la solicitud acompañada de los documentos necesarios, que al menos corresponderán a los del apartado de actuaciones previas de esta norma.

**Condiciones estéticas:** Tipología aislada y rural acorde con el medio en que se ubica.

**Fachadas:** Serán lisas y de piedra del país, con características similares a las tradicionales. Se permiten revocos continuos y lisos sobre ladrillo, tapial o adobe, piedra o bloque cerámico de características similares a las tradicionales. Se prohíbe el uso del bloque de hormigón y del ladrillo visto y el revestimiento con mortero de cemento en su color.

**Cubiertas:** Se realizarán con faldones inclinados y el material de cubrimiento podrá ser teja árabe, teja de cemento de similar efecto o chapa, respetando los colores fijados en esta norma que se adapten al entorno. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, de aluminio en su color, de pizarra o de elementos bituminosos y las de colores rojo vivo, marrones, negros y grises.

Colores: Ocre y terrosos. Se prohíbe el blanco en grandes superficies y los oscuros y disonantes con las coloraciones del paisaje en que se sitúen.

Carpintería: Madera en su color, pintada en tonos ocres o marrones y otros materiales siempre que respeten las anteriores tonalidades. Se prohíbe el metal galvanizado y el aluminio en su color.

Proporción de huecos: Cuadrados o rectangulares en sentido vertical.

Vallado: Con tratamiento y colores acordes con la fachada. Si son de piedra podrán tener un altura de 2,50 metros. En los restantes materiales, el zócalo de fábrica tendrá una altura máxima de 0,40 metros, completando la altura hasta los 2,50 metros de altura máxima con un vallado metálico ligero, trasdosado en su caso de seto vegetal o arbolado tupido. También se permiten las vallas metálicas en toda la altura, si no son excesivamente tupidas y dejan ver la vegetación del trasdós. Se prohíben los vallados realizados incorporando materiales de desecho.

Medidas correctoras: En edificaciones agrarias se plantará doble hilera de arbolado perimetral o seto vivo en la zona de vallado, que deberá conservarse adecuadamente. Los silos de cualquier tipo se pintarán de colores ocres o terrosos miméticos con el entorno para minimizar su impacto. En viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación y en la rehabilitación de caseríos, para colaborar con las regeneración de la vegetación autóctona, se plantarán un mínimo de diez unidades arbóreas. Se garantizará la depuración de vertidos, el abastecimiento de agua y la correcta solución de los accesos y la no formación de núcleo de población de acuerdo con el artículo 78.

Tramitación: Según el artículo 79 de estas normas. Deberá requerirse autorización expresa al Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertido directo o indirecto de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

### ZONA 3: PROTEGIDO POR SUS CARACTERÍSTICAS HIDROLOGICAS

#### Definición:

Incluye los cauces de los ríos Riguel, Arba de Luesia y tramo final del Barranco de Valdaba, abarcando en su área de influencia una aproximación a la zona de policía de la legislación de aguas. También engloba a los embalses de Las Anas y del barranco de Valdelafuén, y a la zona endorréica de la estancia de la Bureta, con sus áreas de influencia, además de un tramo del canal de Bardenas en la superficie señalada en el plano núm. 1 de ordenación. Además se protegen todos los barrancos en una anchura de 5m. al cauce.

Se entiende por alveo o cauce natural el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Las márgenes son los terrenos que lindan con el cauce. Se entiende por zona de servidumbre los 5m. de márgenes más próximos al cauce y por zona de policía los 100 metros desde el cauce.

#### Condiciones de uso:

Además de las limitaciones contenidas en estas normas, será de aplicación con carácter general la legislación de aguas, siendo preciso la preceptiva autorización o concesión del Organismo de cuenca en todas aquellas obras ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico (art. 24 del texto refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio), especialmente en lo referente a los cauces de ríos y barrancos por él así clasificados.

Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 606/2003, de 2 de mayo), destinada al paso de del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

Deberá requerirse autorización expresa al Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertido directo o indirecto de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

El Ayuntamiento promoverá, en el plazo más breve posible, el inicio del procedimiento de clasificación en función del riesgo potencial de rotura de la presa del Embalse de Las Anas ante la Confederación Hidrográfica del Ebro, conforme a lo establecido en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros del día 9 de diciembre de 1994 y publicada en el BOE de fecha 14 de febrero de 1995. Deberá observar con periodicidad la misma y advertir a la CHE la presencia de filtraciones o humedades en el talud aguas debajo de la presa y mantener la misma libre de vegetación arbórea.

Usos dominantes: Forestales, encaminados a la recuperación de los ecosistemas fluviales mediante la revegetación con especies autóctonas propias de estos ambientes riparios.

Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas destinadas a asegurar la calidad e las aguas o a procurar su mejora. Tales como los precisos para controlar el aforo de caudales en cauces públicos, el control de calidad y análisis de las aguas y las necesarias para la adecuada utilización de los recursos hídricos.. Comprende también las obras públicas como encauzamientos, azudes, protección de márgenes en cauces públicos y acequias, así como las que garanticen una lámina permanente de agua y las que tengan por objeto la mejora del ecosistema y del medio natural hidráulico

Usos compatibles Científicos, culturales y recreativos compatibles con la preservación de los valores de la zona, entendiendo por tales las actividades de protección y conservación del patrimonio histórico, artístico, cultural y natural existente en la misma.

Cultivos agrarios tradicionales que no conlleven edificaciones ni construcciones al margen de las ya existentes.

La extracción de materiales, con la autorización pertinente del Organismo de cuenca y garantía de la correcta restitución del medio natural tras la finalización de la actividad.

Usos incompatibles: Cualquier construcción que no corresponda a los usos dominantes y permitidos dentro de las zonas de servidumbre y de policía, quedando las existentes fuera de ordenación. Los vertederos y escombreras.

La modificación, alteración, quema o deterioro de los sotos, tamarigales, salguerales, carrizales, juncales y toda vegetación natural de ribera que conlleve un cambio de uso de estas zonas de tan importante papel ecológico.

Cualquier otro no contemplado dentro relacionados en los dominantes y compatibles.

#### Condiciones de la edificación:

No se permite ningún tipo de edificación en una banda de 5 metros medidos en paralelo a los cauces o los límites del recurso hidráulico en todos los límites del elemento protegido.

Previamente a cualquier actuación en las zonas exteriores a las láminas de agua y a la banda de protección de 5 metros será necesario justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en esta zona, acompañando datos y fotografías sobre las características de todo orden y composición de los terrenos donde se prevé actuar, así como del tamaño y características de la actuación que se propone, en función del uso al que se destina. Debe asegurarse la dotación de acceso y servicios de infraestructuras a la construcción que se solicita en función del uso previsto. En redes que discurren por terrenos de propiedad privada el solicitante deberá aportar la autorización del propietario.

Además de ser de aplicación el contenido del artículo 79 de estas normas, y de realizar el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35, será necesario contar con el informe previo favorable del Organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Parcela mínima: No se señala. En cada uso se utilizará y justificará el terreno necesario para el desarrollo de la actividad.

Superficie edificable: La necesaria para el desarrollo de la actividad.

Ocupación máxima: No se limita.

Retranqueos: No se señalan.

Altura máxima: De la edificación: 1 planta 4,50 metros, y 6 metros de Altura máxima visible.

Construcciones sobre la altura máxima: Chimeneas de ventilación y placas solares u otras destinadas al abastecimiento energético sostenible o necesarias para el desarrollo de su función.

Características estéticas: Fachadas: Serán de piedra del país, con características similares a las tradicionales. Se permiten revestimientos continuos sobre ladrillo, tapial o adobe, piedra o bloque cerámico con características similares a las tradicionales. Se prohíbe el uso del bloque de hormigón y del ladrillo visto y el revestimiento con mortero de cemento en su color.

Cubiertas: Se realizarán siempre con faldones inclinados a una o más aguas, con acabado de teja árabe en tonos ocres similares a la tierra donde se sitúa o de lajas de piedra.

Proporción de huecos: Dominio del macizo sobre el hueco, ya que sólo se permite el de la puerta de acceso que podrá ser de chapa de acero o de madera, evitando proporciones apaisadas, pintada en colores terrosos o marrones y una ventana de proporción cuadrada y reducidas dimensiones.

Colores: Ocres, verdosos y terrosos miméticos con el entorno. Se prohíbe el blanco en grandes superficies.

Carpintería: Madera en su color u otro material en colores ocres, marrones o terrosos. Se prohíbe el metal galvanizado y el aluminio en su color o lacado en blanco.

El Vallado, caso de ser necesario, se realizará en piedra o en elementos naturales como la madera, prohibiéndose la utilización de otros materiales, especialmente si son elementos procedentes de desecho.

### ZONA 4. DE PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

#### Definición:

Se incluyen en esta zonificación los yacimiento arqueológicos y antropológicos conocidos en el término municipal e inventariados por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón, de entre los que destaca por su extensión, entidad y valor Los Bañales de Uncastillo, declarados Bien de Interés Cultural. Se han reflejado de manera gráfica en el plano de ordenación núm. 5. Catálogo en suelo no urbanizable.

También se consideran incluidos en este área los que durante la vigencia del Plan se vayan descubriendo.

A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley de Patrimonio Histórico Nacional de 25 de Junio de 1985, además de lo lo regulado a continuación y lo señalado para su protección en el título IV de estas normas.

#### Condiciones de uso:

Uso dominante: Las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.

Usos compatibles: Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Usos incompatibles: En todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizaran edificaciones ni obras de urbanización.

#### NORMA GENERAL DE APLICACION:

En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizaran edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.

#### Condiciones de la edificación:

Las condiciones de la edificación, una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentren enclavado el yacimiento.

#### ZONA 5. DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO

##### Definición:

Esta zona queda definida por los suelos no urbanizables incluidos entre el límite del Conjunto Histórico Artístico de Uncastillo y la línea ideal paralela trazada a 500 metros de distancia del mismo, exceptuando aquellas partes de esta zona que justifiquen su no visibilidad desde ninguna orientación en relación con el conjunto histórico artístico. Las zonas con superposición de protecciones cumplirán lo señalado para cada una de ellas.

El objeto de la protección es preservar los valores históricos, culturales, ambientales, paisajísticos y morfológicos del conjunto Histórico Artístico de Uncastillo desde todas sus perspectivas y orientaciones, por ser su potenciación y mantenimiento una de sus mayores potencialidades de futuro del núcleo cuya explotación correcta puede ayudar a la mejora de la calidad de vida y al sostenimiento económico de sus habitantes.

Se señalan dos subzonas para el establecimiento de normativa diferenciada en algunos aspectos. La subzona 1 es la más próxima al suelo urbano.

##### Condiciones de uso:

Se regulan seguidamente. En todos los usos permitidos, será preceptivo justificar previamente que resuelven de manera correcta los accesos y servicios necesarios, así como los problemas derivados de la carga y descarga de mercancías y la demanda de aparcamientos generados, y que no producen negativos impactos en los perfiles y perspectivas próximos y lejanos del conjunto edificado, justificado mediante el Análisis del Impacto visual y Paisajístico del artículo 35 de estas normas.

Usos dominantes: Usos agrícolas tradicionales que conlleven la mejora de la vegetación y el aprovechamiento de los recursos, sin fomentar los procesos erosivos y degenerativos, incluidas las plantaciones forestales con especies autóctonas, dentro de la sucesión botánica propia de la zona. Los movimientos de tierras que superen la simple roturación deberán justificarse mediante el correspondiente estudio de impacto ambiental. Quedan prohibidos los que se realicen en terrenos de clinometría superior al 25%.

Científicos, culturales y recreativos compatibles con la preservación de los valores de la zona, entendiendo por tales las que no impidan el desarrollo de un marco natural y atractivo, subordinado a la imagen del conjunto edificado, contribuyendo a su mejora perceptible tanto desde el interior como desde el exterior del núcleo, y que no incluyan edificación.

Usos compatibles: Las edificaciones de carácter agrario vinculadas a la explotación y las de talleres y almacenes no clasificados y relacionados con los recursos naturales. Se entenderán por tales los almacenes agrícolas y de aperos, los de actividades artísticas relacionadas con la transformación de la piedra, madera y otros que no necesiten de un gran volumen de material ni de espacio para su trabajo, y las viviendas unifamiliares, hasta el máximo de una por explotación.

Las destinadas a la prestación de servicios urbanos, tales como la producción y distribución de energía, la regulación de caudales, almacenamiento e instalaciones relacionadas con el abastecimiento y saneamiento de las aguas, canales, acequias de riego las destinadas a los servicios de telecomunicaciones y otras, si se justifica la necesidad de situarse en la proximidad del núcleo edificado y no requieren un tamaño y situación que produzcan negativos impactos en la visión del mismo.

Los de carácter provisional vinculados a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas relativas al sistema de comunicaciones, carreteras y caminos, que deberán ser móviles y prefabricadas con el compromiso de ser retiradas al terminar las obras que generaron su necesidad.

Vivienda unifamiliar aislada en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Usos autorizables: A los que se puede conceder licencia con el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio:

Los de equipamiento y servicios y los de ocio y turismo que desarrollen un fin social, y cualquier otro que pueda considerarse de interés público y haya de emplazarse en el medio rural, cuyas construcciones respeten las determinaciones de tipología, tamaño y estéticas de estas normas. Incluye el de acampadas y *campings*, si se da un tratamiento suficientemente disperso con medidas correctoras de vegetación.

Cualquiera de los anteriores permitidos que se planteen con la rehabilitación de edificaciones existentes una vez justificada la ausencia de impacto visual y paisajístico.

Usos incompatibles: Los no incluidos en la anterior relación, entre los que destacan las Explotaciones ganaderas intensivas, las viviendas unifamiliares no aisladas o colectivas, las industrias, los Parques eólicos y otros.

#### Condiciones de la edificación:

Se detallan a continuación las condiciones de la edificación situada en esta zona, excepto aquellas que demuestren que no se ven desde el suelo urbano ni interfieren en sus perspectivas, que pasarán a regularse con el régimen del suelo no urbanizable genérico.

Actuaciones previas: Será necesario previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en este área, acompañando datos y fotografías sobre las características de todo orden y composición de los terrenos donde se prevé actuar, así como del tamaño y características de la actuación que se propone, en función del uso al que se destina. Debe asegurarse la dotación de acceso y servicios de infraestructuras a la construcción que se solicita en función del uso previsto. En redes que discurren por terrenos de propiedad privada el solicitante deberá aportar la autorización del propietario.

Además de ser de aplicación el contenido del artículo 79 de estas normas, se realizará el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35.

Parcela mínima: La existente. En caso de parcelaciones: 10.000 metros cuadrados para vivienda, para otras construcciones: 2.000 metros cuadrados en subzona 1 y 5.000 metros cuadrados en subzona 2. Quedarán adscritas a la edificación, manteniendo el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

Superficie edificable: 0,06 metros cuadrados/metro cuadrado, con un máximo de 200 metros cuadrados construidos para vivienda y 500 metros cuadrados para almacenes compatibles en la subzona 1 y 300 metros cuadrados construidos como máximo en la subzona 2.

En rehabilitación de edificaciones, la existente si se justifica su integración, que podrá mantenerse incluso en el caso de proceder a la renovación de la edificación, si se da el supuesto de ruina en las actuales construcciones.

Ocupación: No se fija expresamente: será la resultante de la aplicación de las restantes condiciones de la norma. Se limita en un 10% de la parcela la ocupación por elementos complementarios no naturales que supongan la transformación del suelo, como pueden ser albercas, pavimentaciones, campos de deporte y otros, no pudiendo ocupar los retranqueos establecidos.

Retranqueos: En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos.

En edificaciones: Subzona 1: 6 metros al cerramiento original del lindero que dé frente a caminos y 3 metros a los cerramientos de los restantes linderos. Subzona 2: 8 metros al cerramiento original del lindero que dé frente a caminos y 5 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.

En rehabilitación de edificaciones, los existentes.

Altura máxima: Subzona 1: Para vivienda unifamiliar 2 plantas, 6 metros. Para otros usos: 1 planta, 5 metros.

Subzona 2: En las construcciones de nueva planta, una sola planta y 4,50 metros desde la rasante del terreno a la cara inferior del alero o línea de arranque de la cubierta. Altura máxima visible: 7 metros. Se exceptúan del cumplimiento de los límites anteriores los elementos funcionales de carácter puntual necesarios para el uso propuesto.

En ambas subzonas las construcciones erigidas con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan, la existente.

Proporciones: La forma de la planta de las nuevas construcciones será cuadrada o rectangular, con una proporción en éste caso entre ambos lado, de 1 a 3, con una longitud máxima de fachada de 15 metros.

En rehabilitación, las existentes.

En el caso de proponer formas diferentes, deberá justificarse previamente su necesidad o ventajas tramitando ante el Ayuntamiento la solicitud acompañada de los documentos necesarios, que al menos corresponderán a los del apartado de actuaciones previas de esta norma.

Condiciones estéticas: Tipología, construcción y materiales: Las construcciones deberán acomodarse a las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de Uncastillo, con el objeto de integrarse en el ambiente rural de modo que no perturbe la imagen del núcleo.

Fachadas: Las fachadas serán predominantemente planas. Los materiales a utilizar en ellas serán piedra del país con características similares a la usada tradicionalmente o revocos continuos y lisos en tonos ocre. También se permite la combinación entre ambos, por paños y plantas completas o como recurso decorativo mediante elementos continuos, en franjas o de carácter puntual. Así, podrán recercarse los huecos con sillares de piedra, o señalar con ella el acceso, o situar impostas de piedra o un alero en un paño revocado, o utilizar la piedra en la planta baja a modo de zócalo. También se permite la utilización, en elementos complementarios de la fachada y con similares criterios compositivos que los ya expuestos, de la madera, el ladrillo macizo tradicional de color ocre e, incluso, el hormigón abujardado en elementos puntuales.

Se prohíbe la utilización de otros materiales, como el ladrillo cara vista actual, el bloque de hormigón, la cerámica y el aluminio, y la utilización del PVC en su color en canales y bajantes. Asimismo, se prohíben los revocos de grano grueso y los de color gris cemento, colores fuertes disonantes con los del entorno y el blanco en grandes superficies.

Proporción Macizo/hueco: Dominará la parte ciega sobre la ocupada por los huecos de fachada. La superficie de huecos, en cada paño, será inferior al

50% de la total de ese paño. La forma de los huecos será ser cuadrada o alargada en vertical.

No se permiten vuelos de galerías cerradas, pero sí las tradicionales solanas abiertas y cubiertas.

Cubiertas: Serán del tipo tradicionalmente usado en el núcleo, con faldones inclinados y aleros salientes de la fachada, utilizando como material de cobertura la teja árabe de colores tradicionales como son los ocre, ocre envejecido y pardos, permitiéndose la utilización de otro tipo de tejas en hormigón teñido, que alcancen similares efectos visuales y cromáticos.

Se prohíben las terrazas planas y las inclinadas cuyo material de cobertura sea chapa, fibrocemento, aluminio, pizarra y materiales asfálticos. Asimismo también se prohíben las tejas de colores rojo, amarillo y negra.

Carpinterías exteriores: Será de madera u otros materiales en tonos marrones. Se prohíben especialmente otros colores, el aluminio anodizado en su color o en blanco y las persianas enrollables necesitadas de capialzado exterior.

Barandillas: Los materiales permitidos son el hierro y la madera acabados en tonos marrones.

Vallados: Podrán ser de muro de mampostería en piedra con una altura máxima de 1,20 metros, o bien de seto vegetal tras vallado metálico ligero, o de combinación de ambos. También se permiten los vallados metálicos sobre zócalos de obra, con acabado de revoco similar a los de fachada o en hormigón abujardado, con una altura máxima de 0,40 metros. En todo caso, la altura máxima del vallado será de 2,40 metros.

Medidas correctoras: En edificaciones agrarias se plantará doble hilera de arbolado perimetral o seto vivo en la zona de vallado, que deberá conservarse adecuadamente. Los silos de cualquier tipo se pintarán de colores ocre o tonos miméticos con el entorno para minimizar su impacto.

En viviendas unifamiliares y en la rehabilitación de caseríos dispersos, para colaborar con la regeneración de la vegetación autóctona, se plantarán un mínimo de diez unidades arbóreas. Se garantizará la depuración de los vertidos, el abastecimiento de agua y la correcta solución de los accesos. Se asegurará la no formación de núcleo de población de acuerdo con lo señalado en el artículo 78.

Impacto visual: Es obligatorio el análisis de impacto visual a realizar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de estas normas. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia en función de su resultado.

Tramitación: Se estará a lo dispuesto en el artículo 79 de estas normas.

Otras: Serán de aplicación las normas urbanísticas, en especial su título IV, y las Ordenanzas Generales. Deberá requerirse autorización expresa al Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertido directo o indirecto de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

#### ZONAS 6 Y 7. DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO Y GEOTECNICA

Por ser circunstancias específicas y de detalle que pueden darse con carácter puntual y aislado, justificadas documentalmente, no requieren de representación gráfica. Se representan únicamente las zonas que deben ser protegidas por su proximidad a carreteras y principales, según datos de la base cartográfica. Se incluye también el croquis de las vías pecuarias del año 1942.

Su regulación, en el primer caso, es el señalado en las legislaciones sectoriales de aplicación.

En el caso de las debidas a las condiciones geotécnicas se prohíben todas las actuaciones constructivas en terrenos de clinometría superior al 25%. Por lo que, al solicitar la licencia, se debe aportar documentación gráfica suficiente (plano de situación, fotografías y, cuando el Ayuntamiento lo solicite por no quedar claro con esta documentación, levantamientos topográficos) que confirme que las pendientes existentes en los terrenos en los que se va a edificar son inferiores. El resto de condiciones son las señaladas para cada zona del suelo no urbanizable en la que se encuentre el terreno.

Serán de aplicación las condiciones de protección del título IV de estas normas.

#### CAPITULO IV.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

##### Art. 80. Definición:

Lo constituyen los suelos del término municipal inadecuados para el desarrollo urbano, por sus valores agrícolas, como soporte de una parte importante de la actividad económica del término municipal y por los valores paisajísticos y ambientales que aportan al conjunto edificado, aunque no de tan relevante importancia y valor como los que han merecido un tratamiento especial en el anterior capítulo, el IV del título III de estas normas.

Estarán sometidos al régimen general establecido por la legislación estatal vigente y a lo regulado en la Ley Urbanística de Aragón, en especial en sus artículos 23 a 26 y en este capítulo de las normas urbanísticas del Plan General.

##### Condiciones generales de aplicación:

Se estará a lo dispuesto en los artículos 61, 78 y 79 de estas normas.

Las condiciones de uso, volumen y situación de las construcciones, así como procedimientos para su tramitación, se señalan en este capítulo de las normas, en aplicación de los preceptos legales que les son de aplicación.

En función de los usos a desarrollar, además de justificar el cumplimiento de las determinaciones de este Plan General, se justificará el de las legislaciones sectoriales que les sean de aplicación en cada caso.

Podrá procederse a la urbanización de estos suelos para actividades industriales, agropecuarias, instalaciones de carácter cooperativo, asociativo o agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos y edificaciones de viviendas

de promoción pública, si bien cuando las actuaciones a realizar requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno o exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 76 de la LUA, serán considerados proyectos supramunicipales.

Deberá requerirse autorización expresa al Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertido directo o indirecto de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

##### Medidas correctoras:

Todas aquellas actuaciones que entren dentro de los supuestos establecidos por la Ley 6/200, de 8 de mayo, que modifica el Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y que se recogen en el artículo 94 de estas normas, necesitarán un Análisis de Evaluación de Impacto Ambiental. Cuando cesen en sus actividades, se verán obligadas a restituir el medio natural, suprimiendo taludes y terraplenes, y reponiendo la capa vegetal y la flora, para dejarlo en las condiciones más cercanas posibles a su estado inicial, si éste era adecuado.

Las instalaciones recogidas en el artículo 96 de estas normas solicitarán la Autorización Ambiental Integrada en cumplimiento de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

##### Supuestos especiales: proyectos supramunicipales:

Cuando por la ocupación de terrenos requerida (mayor de 3 Has.) o por el tamaño de la construcción, (superior a 5.000 metros cuadrados) quepa considerarse la actuación como un proyecto supramunicipal, se estará a lo dispuesto en el capítulo I del título tercero de la LUA.

Los requisitos y tramitación de estos casos viene regulados en los artículos 77 a 81 de la LUA, debiendo contar con una declaración previa del interés supramunicipal del proyecto específico, a otorgar por el consejero competente del Gobierno de Aragón, tras la audiencia a los Ayuntamientos. Su adjudicación se hará mediante concurso y la aprobación de los proyectos definitivos compete al Gobierno de Aragón que podrá incorporar la declaración de utilidad pública o interés social de la actuación.

Además del contenido señalado en el artículo 79 de la LUA, serán necesarios la Evaluación del Impacto Ambiental a realizar de acuerdo con la legislación vigente en la materia y el análisis de impacto visual y paisajístico regulado en el artículo 35 de estas normas.

Se regulan seguidamente las condiciones de actuación en el suelo no urbanizable genérico, cuando no se de el caso de proyectos supramunicipales.

##### Condiciones de uso:

Usos dominantes: Usos agrarios destinados a cultivo, ya sean de secano o de regadío y plantaciones de especies forestales, no sujetos a licencia urbanística; las obras y mejoras agrarias tales como la nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, sujetos a licencia urbanística municipal.

Usos compatibles: Se distinguen dos grupos de usos entre los compatibles con esta clase de suelo, en función de la tramitación de sus licencias

##### 1. USOS CUYAS CONSTRUCCIONES ESTAN SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL

Usos vinculados a explotaciones agrarias, tales como almacenes agrícolas, granjas e instalaciones agropecuarias, instalaciones frigoríficas, de transformación y de comercialización de productos agrarios, y otros, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación. Cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación. Las granjas porcinas estarán como mínimo a 2 Km. del suelo urbano.

Usos relacionados con la explotación de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, tales como industrias extractivas relacionadas con el medio, parques eólicos, molinos, graveras, canteras, minas en el primer caso, e instalaciones de guarda, entretenimiento, vigilancia y protección en el segundo, entre otros, incluyendo los almacenes de materiales y vehículos necesarios, los refugios, instalaciones relacionadas con actividades extractivas, mineras, cinéticas y otras, y la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la instalación.

Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas: tanto del sistema de comunicaciones y transporte, como los relacionados con las infraestructuras eléctricas (producción y transporte) de captación, tratamiento, abastecimiento y saneamiento de aguas, el gas y las telecomunicaciones, incluyendo las instalaciones de antenas, estaciones repetidoras, emisoras y otras. Cumpliendo la legislación sectorial aplicable.

En general las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control y servicio de las actividades que se desarrollan en relación con ellas. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen las instalaciones para el control de tráfico, las estaciones de pesaje, los puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras como gasolineras, y sus usos complementarios, bares, restaurantes, pequeño comercio, moteles, almacenes de material y maquinaria, talleres de reparación, viveros, etc, así como la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.

Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con lo señalado en el artículo 78 de estas normas y cumpliendo las limitaciones establecidas en esta norma de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.c) de la LUA.

## 2. USOS CUYAS CONSTRUCCIONES ESTAN SUJETAS A AUTORIZACION ESPECIAL.

Construcciones o instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, tales como instalaciones de carácter científico, docente, cultural, deportivo, recreativo, sanitario y asistencial. Se integran en este grupo los campamentos de turismo, y actuaciones relacionadas con el turismo "verde". Se seguirá el procedimiento especial de autorización del artículo 25 de la LUA, sin perjuicio de otras autorizaciones que pudiera corresponderles, siempre que no requieran la ocupación de más de tres hectáreas ha. ni exijan una superficie construida mayor de 5000 metros cuadrados, en cuyo caso serán considerados proyectos supramunicipales que seguirán el procedimiento establecido para ellos en el artículo 80 de la LUA.

Usos industriales y actividades clasificadas con arreglo al RAMINP que deban emplazarse en el medio rural por superar las limitaciones del suelo urbano o que deban emplazarse en él por la relación directa con el medio, como pueden ser talleres de cantería, elaboración de productos a partir de elementos extraídos del medio, etc., adoptando siempre las medidas correctoras necesarias para disminuir sus efectos e impactos.

Renovación de construcciones existentes. Tanto de edificaciones rurales aisladas, como torres, bordas, pajares, etc., Como conjuntos de edificaciones como aldeas, barrios o pueblos deshabitados. Podrán destinarse a cualquiera de los usos compatibles con esta clase de suelo, incluido el de viviendas, con excepción de los de actuaciones industriales clasificadas y los ganaderos, salvo en el caso de haber sido el uso originario de las construcciones y cumplir con la legislación sectorial de aplicación. Siempre con respeto a las características tipológicas y estéticas fundamentales de lo existente, y si se les pueda dotar de los servicios necesarios. También pueden utilizarse para usos complementarios de instalaciones agrarias de grandes dimensiones, si se cumple con la normativa que sea de aplicación.

Otros usos no contemplados que quepa considerar de interés público. Para otros usos y actividades distintos a los descritos, se requerirá la justificación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación municipal, en primera instancia, y los Organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

Usos incompatibles: Todos los no contemplados entre los anteriores. Las granjas porcinas en distancias inferiores a 2 km. del suelo urbano.

### Condiciones de la edificación:

Se regulan seguidamente para cada uno de los grupos de usos permitidos en esta clase de suelo en función de sus diferentes necesidades y características.

#### 1. EXPLOTACIONES AGRARIAS Y DE RECURSOS NATURALES

GRUPO 1. USOS VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRARIAS, CON LA EXPLOTACION DE RECURSOS NATURALES Y DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

Parcela mínima: La existente con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Plan.

En nuevas parcelaciones, para explotaciones agrarias y de protección del medio ambiente, 5.000 metros cuadrados.

En explotaciones de los recursos naturales, la necesaria para la actividad.

Superficie edificable: Se limita mediante la ocupación y alturas. Únicamente se señala la limitación de 300 metros cuadrados construidos como máximo para las viviendas vinculadas a la explotación, cuya superficie se sumará a la de los usos principales a efectos de cálculo de la ocupación. También se computará la de las viviendas actualmente existentes.

Ocupación máxima: 30% en parcelas de superficie igual o inferior a 5.000 metros cuadrados

20% en parcelas de superficie superior a 5.000 metros cuadrados.

Además de la anterior limitación, se establece el límite de un 15% más para actuaciones complementarias, tales como pavimentaciones, aljibes, silos y otras.

Se exceptúa de la anterior limitación, las instalaciones existentes que podrán mantenerse aun con ocupaciones superiores y, si se demuestra imprescindible para su mantenimiento, podrán autorizarse pequeñas ampliaciones, hasta un 50% más de su actual superficie, que deberá autorizarse mediante convenio a suscribir con el Ayuntamiento que señalará las condiciones exigibles con la ampliación.

Alturas máximas: 2 plantas, 7 metros.

Altura máxima visible: 8 metros.

Excepto elementos de carácter puntual, necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Retranqueos: En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos. Si éste no fuera reconocible, 5 metros a su eje.

En edificaciones: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 5 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.

En rehabilitación de edificaciones, los existentes.

Proporciones: La forma de la planta de las nuevas construcciones será preferentemente rectangular, con una proporción entre ambos lado, de 1 a 4 como máximo, con la limitación, por edificio, de una superficie máxima de 1.500 metros cuadrados. Si se necesita de mayor extensión, se resolverá mediante conjuntos de edificaciones que respeten el resto de las determinaciones de esta norma.

En rehabilitación, las existentes.

En el caso de proponer formas diferentes, deberá justificarse previamente su necesidad o ventajas tramitando ante el Ayuntamiento la solicitud acompa-

ñada de los documentos necesarios, que al menos corresponderán a los del artículo 35 de éstas normas.

**Condiciones estéticas:** Fachada: Preferentemente de piedra del país con características similares a las tradicionales, se permiten revocos continuos y lisos que mantengan las características tradicionales sobre todo tipo de fábricas y el bloque visto de hormigón el color ocre. Se prohíbe especialmente el uso del bloque de hormigón visto en otras tonalidades y el revestimiento de mortero en color gris o muy claro. Se permite la combinación de revocos continuos con zócalos de piedra, bloque ocre visto o de hormigón.

Cubiertas: Serán de faldones inclinados, con las vertientes a dos o cuatro aguas, excepto en las edificaciones existentes y las de tamaño inferior a 100 metros cuadrados, que podrán ser a un solo agua, que podrán contar con aleros. Los materiales de cobertura podrán ser de teja curva cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocre, y grises, y también de fibrocemento y chapa metálica en colores integrados en el entorno. Prohibidos los materiales oscuros y negros y el aluminio en su color.

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

Carpintería: Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color y el lacado o galvanizado en blanco.

Vallado: se estará a lo dispuesto para él al final de este capítulo de las normas, con aplicación en todo el suelo no urbanizable genérico.

Medidas correctoras: En torno a las edificaciones se plantará doble hilera de arbolado o seto vivo tras el vallado, que deberá conservarse adecuadamente. Los silos, tolvas, maquinarias, e instalaciones similares que destaquen del conjunto edificado, además de lo anterior, se pintarán en colores miméticos con el entorno. Junto a las viviendas vinculadas a las explotaciones se plantarán al menos diez unidades arbóreas. Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos.

Los cuerpos integrantes de los parques eólicos deberán ir pintados en tonos suaves y colores e intensidad media, en las gamas de azules, grises, verdosos u ocre, prohibiéndose los tonos excesivamente claros u oscuros, en contraste excesivo con el entorno.

En caso de contener actividades clasificadas, se adoptarán las necesarias medidas correctoras para eliminación de molestias y riesgos.

Impacto visual: En los casos de situación expuesta a las vistas lejanas será obligatorio el análisis de impacto visual a realizar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de estas normas. Todas estas explotaciones, cuando cesen en sus actividades se verán obligadas a restituir el medio natural, según lo dispuesto en la legislación específica y al principio de este capítulo de las normas.

Tramitación: Licencia municipal, además de las que les correspondan en función de la instalación propuesta.

Otras condiciones: Se cumplirán las normas de protección y las Ordenanzas generales. En viviendas vinculadas se cumplirán las Ordenanzas de habitabilidad e higiene. Los vallados cumplirán con lo señalado para ellos en el presente capítulo de las normas.

Serán de aplicación las disposiciones generales de estas normas urbanísticas, en especial su título IV, y de las Ordenanzas Generales.

## 2. EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

GRUPO 2. USOS VINCULADOS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Parcela mínima: No se fija parcela mínima, ya que será la necesaria para el desarrollo de la función propuesta.

Superficie edificable: La necesaria para el desarrollo de su función.

Para los usos complementarios, se limita:

Viviendas vinculadas: 100 metros cuadrados construidos

Talleres, almacenes, pequeño comercio, bares y restaurantes, etc. al servicio del uso principal, hasta un 50% de la superficie destinada al mismo.

Ocupación máxima: No se limita para lo usos destinados a la prestación del servicio o su entretenimiento y servicio, como pueden ser estaciones de aforo y medida, centrales eléctricas, depuradoras, almacenes de maquinaria al servicio de las obras públicas, etc.

En las edificaciones complementarias, 30% en parcelas de superficie igual o inferior a 5.000 metros cuadrados y 20% en parcelas de superficie superior a 5.000 metros cuadrados.

Además de la anterior limitación, se establece el límite de un 15% más para actuaciones complementarias, tales como pavimentaciones, aljibes, silos y otras.

Retranqueos: Para los usos principales de servicios, los necesarios para el cumplimiento de su función y, en todo caso, los fijados en cada caso por la legislación sectorial de aplicación, y los reflejados en el capítulo IV del título IV de estas normas.

En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos. Si éste no fuera reconocible, 5 metros a su eje.

En edificaciones destinadas a usos complementarios del principal: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 5 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.

En rehabilitación de edificaciones, los existentes.

Altura máxima: 2 plantas, 7 metros.

Altura máxima visible: 8 metros.

Excepto elementos de carácter puntual, necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

**Proporciones:** La forma de la planta de las nuevas construcciones será preferentemente cuadrada o rectangular, con una proporción entre ambos lados, de 1 a 4 como máximo, con la limitación, por edificio, de una superficie máxima de 500 metros cuadrados. Si se necesita de mayor extensión, se resolverá mediante conjuntos de edificaciones que respeten el resto de las determinaciones de esta norma.

En el caso de proponer formas diferentes, deberá justificarse previamente su necesidad o ventajas tramitando ante el Ayuntamiento la solicitud acompañada de los documentos necesarios, que al menos corresponderán a los del artículo 35 de éstas normas.

En rehabilitación, las existentes.

**Condiciones estéticas:** Fachada: Preferentemente de piedra del país con características similares a las tradicionales, se permiten revocos continuos y lisos que mantengan las características tradicionales sobre todo tipo de fábricas y el bloque visto de hormigón el color ocre. Se prohíbe especialmente el uso del bloque de hormigón visto en otras tonalidades y el revestimiento de mortero en color gris o muy claro. Se permite la combinación de revocos continuos con zócalos de piedra, bloque ocre visto o de hormigón.

**Cubiertas:** Serán de faldones inclinados, con las vertientes a dos o cuatro aguas, excepto en las edificaciones existentes y las de tamaño inferior a 100 metros cuadrados, que podrán ser a un solo agua, que podrán contar con aleros. Los materiales de cobertura podrán ser de teja curva cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocre, y grises, y también de fibrocemento y chapa metálica en colores integrados en el entorno. Prohibidos los materiales oscuros y negros y el aluminio en su color.

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

**Carpintería:** Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

**Vallado:** se estará a lo dispuesto para él al final de este capítulo de las normas, con aplicación en todo el suelo no urbanizable genérico.

**Medidas correctoras:** Si no es desaconsejable para el desarrollo de su función, en torno a las edificaciones se plantará doble hilera de arbolado o seto vivo tras el vallado, que deberá conservarse adecuadamente. Los silos, tolvas, maquinarias, e instalaciones similares que destaquen del conjunto edificado, además de lo anterior, se pintarán en colores miméticos con el entorno. Junto a las viviendas vinculadas a las explotaciones se plantarán al menos diez unidades arbóreas. Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos.

Los cuerpos integrantes de los parques eólicos deberán ir pintados en tonos suaves y colores e intensidad media, en las gamas de azules, grises, verdosos u ocre, prohibiéndose los tonos excesivamente claros u oscuros, en contraste excesivo con el entorno.

En caso de contener actividades clasificadas, se adoptarán las necesarias medidas correctoras para eliminación de molestias y riesgos.

**Impacto visual:** En los casos de situación expuesta a las vistas lejanas, será obligatorio el análisis de impacto visual a realizar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de estas normas. Todas estas explotaciones, cuando cesen en sus actividades se verán obligadas a restituir el medio natural, según lo dispuesto en la legislación específica y al principio de esta capítulo de las normas.

**Tramitación:** Licencia municipal, además de las que les correspondan en función de la instalación propuesta.

**Otras condiciones:** Se cumplirán las normas de protección y las Ordenanzas generales. En viviendas vinculadas se cumplirán las Ordenanzas de habitabilidad e higiene. Los vallados cumplirán con lo señalado para ellos en el presente capítulo de las normas.

Serán de aplicación las disposiciones generales de estas normas urbanísticas, en especial su título IV, y de las Ordenanzas Generales.

### 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

**GRUPO 3.- EDIFICACION AISLADA DESTINADA A VIVIENDA UNIFAMILIAR**

**Parcela mínima:** Tendrá una superficie de al menos 10.000 metros cuadrados. Superficie edificable: La superficie edificable máxima es de 300 metros cuadrados.

**Ocupación máxima:** No se fija, será la resultante de la aplicación de las condiciones de esta norma.

**Retranqueos:** En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos. Si éste no fuera reconocible, 5 metros a su eje.

En edificaciones destinadas a usos complementarios del principal: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 5 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.

**Altura máxima:** 2 plantas, 7 metros, con un máximo de altura visible de 7 metros.

**Condiciones estéticas:** Tipología, construcción y materiales: Las construcciones deberán acomodarse a las características tipológicas coherentes con el núcleo de Uncastillo, con el objeto de integrarse en el ambiente rural de su entorno.

**Fachada:** Las fachadas serán predominantemente planas. Los materiales a utilizar en ellas serán piedra del país con características similares a la usada tra-

dicionalmente o revocos continuos y lisos en tonos ocre. También se permite la combinación entre ambos, por paños y plantas completas o como recurso decorativo mediante elementos continuos, en franjas o de carácter puntual. También se permite la utilización del ladrillo macizo tradicional de color ocre e, incluso, el hormigón abujardado en elementos puntuales.

Se prohíbe la utilización de otros materiales, como el ladrillo cara vista actual, el bloque de hormigón, la cerámica y el aluminio, y la utilización del PVC en su color en canales y bajantes. Asimismo, se prohíben los revocos de grano grueso y los de color gris cemento, los de colores fuertes disonantes con los del entorno y el blanco en grandes superficies. No podrán existir fachadas con una longitud continua superior a 15 metros.

**Cubierta:** Será del tipo tradicionalmente usado en el núcleo, con faldones inclinados y aleros salientes de la fachada, utilizando como material de cobertura la teja cerámica o de hormigón con efectos similares a la teja árabe y de colores tradicionales como son los ocre, ocre envejecidos y pardos rojizos.

**Proporción de huecos:** Preferentemente cuadrados o rectangulares colocados en situación vertical. Las puertas cocheras se colocarán integradas en la composición, y podrán tener una anchura máxima de 3 metros.

**Carpintería:** Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

**Vallado:** se estará a lo dispuesto para él al final de este capítulo de las normas, con aplicación en todo el suelo no urbanizable genérico.

**Medidas correctoras:** Para colaborar con la regeneración de la vegetación autóctona se exige la plantación de al menos diez unidades arbóreas junto a la vivienda. Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos.

**Núcleo de población:** Se garantizará la no formación de núcleo de población, justificando el cumplimiento de las condiciones del artículo 78 de estas normas.

**Tramitación:** Licencia municipal, además de las que les correspondan en función de la instalación propuesta.

**Otras condiciones:** Se cumplirán las normas de protección y las Ordenanzas generales. En especial las Ordenanzas de habitabilidad e higiene.

### 4. ACTUACIONES DE INTERES PUBLICO QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL

**GRUPO 4: USOS DE INTERES PUBLICO QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL**

**Parcela mínima:** La superficie mínima será de 5.000 metros cuadrados.

**Ocupación máxima:** 10% de la parcela.

**Edificabilidad:** 0,10 metros cuadrados/metro cuadrado, con un máximo de 5.000 metros cuadrados.

**Retranqueos:** En vallados y cerramientos: 5 metros al borde de caminos. Si éste no fuera reconocible, 8 metros a su eje.

En edificaciones destinadas a usos complementarios del principal: 10 metros al cerramiento. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.

**Altura máxima:** 2 plantas, 10 metros, con un máximo de altura visible de 13 metros, excepto elementos puntuales necesarios para el funcionamiento de la instalación.

**Proporciones:** No se señalan.

**Condiciones estéticas:** Fachada: Piedra, revestimientos continuos de todo tipo, siempre que los colores entonen con el entorno. Será exigible la presentación del análisis de impacto visual del artículo 35 de estas normas.

**Cubiertas:** Libertad de planteamiento, a justificar mediante el análisis de impacto visual. Se prohíben, exclusivamente, el fibrocemento y el aluminio en su color.

**Carpintería:** Libertad de planteamiento, a justificar mediante el análisis de impacto visual.

**Proporción de huecos:** no se regula.

**Vallado:** se estará a lo dispuesto para él al final de este capítulo de las normas, con aplicación en todo el suelo no urbanizable genérico.

**Impacto visual:** Será obligatorio el análisis de impacto visual a realizar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de estas normas.

**Medidas correctoras:** En torno a las edificaciones o en el perímetro de la parcela, se plantará doble hilera de arbolado, que deberá conservarse adecuadamente. Las instalaciones especiales que destaquen del conjunto edificado, además de lo anterior, se pintarán en colores miméticos con el entorno. Junto a las viviendas vinculadas a las explotaciones se plantarán al menos diez unidades arbóreas.

Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos. Las operaciones de carga y descarga y la dotación de aparcamiento generadas, se resolverán en el interior de la parcela, y estarán dotadas e arbolado para minimizar su impacto visual.

**Tramitación:** Autorización especial con el procedimiento del artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón. Cuando se requiera de más de tres hectáreas de terrenos o 5.000 metros cuadrados de edificación, se seguirá el procedimiento de los proyectos supramunicipales de los artículos 76 a 81 de ese texto legal.

**Otras condiciones:** Se cumplirán las normas de protección y las Ordenanzas generales. En especial las Ordenanzas de habitabilidad e higiene.

En campamentos y áreas recreativas además de lo anterior, se plantarán dos árboles por plaza de acampada, además de respetar el arbolado existente.

**5. USOS INDUSTRIALES Y ACTIVIDADES CLASIFICADAS**

GRUPO 5. USOS INDUSTRIALES Y ACTIVIDADES CLASIFICADAS CON ARREGLO AL RAMINP QUE DEBAN EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL

Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.

Superficie edificable: La superficie edificable no excederá de los 1.500 metros cuadrados en un solo volumen.

Ocupación máxima: 25% de la parcela. 50% en industrias existentes y agropecuarias.

Edificabilidad: 0,25 metros cuadrados/metro cuadrado. 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado en industrias existentes y agropecuarias.

Retranqueos: En vallados y cerramientos de 5 metros al borde de caminos. Si éste no fuera reconocible, 8 metros a su eje.

En edificaciones destinadas a usos complementarios del principal: 10 metros al cerramiento. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca.

Altura máxima: 2 plantas, 10 metros, con un máximo de altura visible de 13 metros, excepto elementos puntuales necesarios para el funcionamiento de la instalación.

Proporciones: No se señalan.

*Condiciones estéticas:* Fachada: Piedra, revestimientos continuos de todo tipo, siempre que los colores entonen con el entorno. Será exigible la presentación del análisis de impacto visual del artículo 35 de estas normas.

Cubiertas: Libertad de planteamiento, a justificar mediante el análisis de impacto visual. Se prohíben, exclusivamente, el fibrocemento y el aluminio en su color.

Carpintería: Libertad de planteamiento, a justificar mediante el análisis de impacto visual.

Proporción de huecos: no se regula.

Vallado: se estará a lo dispuesto para él al final de este capítulo de las normas, con aplicación en todo el suelo no urbanizable genérico.

Medidas correctoras: Si no es desaconsejable para el desarrollo de su función, en torno a las edificaciones se plantará doble hilera de arbolado y seto vivo tras el vallado, que deberá conservarse adecuadamente. Los silos, tolvas, maquinarias, e instalaciones similares que destaquen del conjunto edificado, además de lo anterior, se pintarán en colores miméticos con el entorno. Junto a las viviendas vinculadas a las explotaciones se plantarán al menos diez unidades arbóreas.

Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos. Las operaciones de carga y descarga y la dotación de aparcamiento generadas, se resolverán en el interior de la parcela, y estarán dotadas e arbolado para minimizar su impacto visual.

Los cuerpos integrantes de los parques eólicos deberán ir pintados en tonos suaves y colores e intensidad media, en las gamas de azules, grises, verdosos u ocre, prohibiéndose los tonos excesivamente claros u oscuros, en contraste excesivo con el entorno.

En caso de contener actividades clasificadas, se adoptarán las necesarias medidas correctoras para eliminación de molestias y riesgos.

Tramitación: Licencia municipal, además de las que les correspondan en función de la instalación propuesta.

Otras condiciones: Se cumplirán las normas de protección y las Ordenanzas generales. En especial las de protección del territorio.

**6. RENOVACION DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

GRUPO 6. REHABILITACION O RENOVACION DE EDIFICIOS RURALES EXISTENTES

Con el objeto de alcanzar su recuperación, se permiten todas aquellas actuaciones y obras tendentes a su mantenimiento y mejora, pero también las necesarias de actualización y renovación, siempre que se mantengan las características tipológicas y estéticas fundamentales propias de tales construcciones, sin generar aumento del volumen edificado.

Se podrá plantear el cambio de uso respecto al original del edificio o edificios, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita, si con ello no se distorsiona el objetivo de su conservación. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requiera la actuación que, cuando sea de suficiente entidad, podrá resolverse mediante Plan especial.

Deberá también resolverse de manera adecuada el acceso y suministros, así como la demanda de aparcamientos generada.

*Condiciones de la edificación:*

La parcela, ocupación, volumen y alturas serán las existentes, recuperando en los casos posibles los materiales tradicionales utilizados. Se podrá autorizar la realización de nuevas construcciones hasta un volumen máximo de un 10% más del existente, si se demuestran imprescindibles para la operación, por cuestiones técnicas y de funcionamiento debidamente justificadas, que no puedan ser resueltas en las construcciones existentes.

Otras condiciones: En el caso de proceder a renovación justificada o a la ampliación autorizada de las edificaciones existentes, se seguirán las siguientes condiciones:

Análisis de impacto visual: En todos los casos se tramitará el análisis de impacto visual y paisajístico del artículo 35 de estas normas, con especial incidencia en el estudio y descripción del estado actual de las edificaciones, con diagnóstico de su situación, usos, estado, servicios y entorno y posibilidades.

Volumen y alturas: Las nuevas edificaciones y las renovadas, no podrán superar en dimensiones de planta ni en alturas a las del conjunto de las edifica-

ciones existentes, justificadas mediante el documento de Análisis regulado en el artículo 35 de estas normas.

*Condiciones estéticas:* Tipología, construcción y materiales: Las construcciones deberán acomodarse a las características tipológicas y estéticas coherentes con lo preexistente, con el objeto de integrarse en el conjunto que se pretende recuperar. Justificando en base a ello las propuestas.

Fachada: Las fachadas serán predominantemente planas. Los materiales a utilizar en ellas serán piedra del país con características similares a la usada tradicionalmente o revocos continuos y lisos en tonos ocre. También se permite la combinación entre ambos, por paños y plantas completas o como recurso decorativo mediante elementos continuos, en franjas o de carácter puntual.

Se prohíbe la utilización de otros materiales, como el ladrillo cara vista actual, el bloque de hormigón, la cerámica y el aluminio, y la utilización del PVC en su color en canales y bajantes. Asimismo, se prohíben los revocos de grano grueso y los de color gris cemento, los de colores fuertes disonantes con los del entorno y el blanco en grandes superficies, excepto si es ese el preexistente.

Cubierta: Será del tipo tradicionalmente usado en el ámbito en el que se actúa. Se prohíbe la utilización del fibrocemento y el aluminio en su color, y el de pizarra e imitaciones en colores oscuros.

**7. RENOVACION DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

Proporción de huecos: Los que correspondan al análisis efectuado de los ya existentes.

Carpintería: Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

Vallado: Si hiciera falta, se estará a lo dispuesto para él al final de este capítulo de las normas, con aplicación en todo el suelo no urbanizable genérico.

Medidas correctoras: Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos, y la eliminación de elementos que afectan negativamente al conjunto sobre el que se interviene.

Tramitación: Autorización especial con el procedimiento del artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón.

Otras condiciones: Se cumplirán las normas de protección y las Ordenanzas generales. En especial las Ordenanzas de habitabilidad e higiene con la adecuación prevista en estas normas para las actuaciones de rehabilitación.

**8. CERRAMIENTOS Y VALLADOS**

Condiciones de los cerramientos y vallados.

Los vallados en suelo no urbanizable, se limitarán al máximo, para evitar los cierres de perspectivas, al no ser elementos habituales de esta zona. En caso de justificarse su necesidad, serán adecuados al medio rural, procediendo a su ejecución de la manera más ligera posible, con elementos de calidad.

Se situarán respetando los retranqueos a caminos establecidos en este capítulo de las normas para cada caso, los establecidos en el título IV, de las mismas y los señalados por la legislación sectorial para el dominio público y las infraestructuras.

Se recomiendan vallados inferiores a 1,20 metros de altura realizados con materiales de calidad, bien de muros de piedra, elementos de madera o con mallas metálicas poco tupidas.

En caso de necesitar alturas mayores, se plantearán con elementos ligeros, no supongan obstáculos al aire y a las vistas, de elementos de madera metálicos ligeros, bien en toda la altura o a situar sobre los muros de piedra de 1,20 metros de altura, o con un pequeño zócalo e fábrica de 0,40 metros de altura, que pueden trasdosarse con elementos vegetales vivos, bien tipo seto, arbustos o con arbolado hasta una altura máxima de 2,50 metros.

Se prohíben los vallados de fábrica, los metálicos muy tupidos y en general todos aquellos que presenten características urbanas, como los de celosía de cualquier tipo y los de prefabricados de hormigón, así como lo de materiales de desecho.

**TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCION****CAPITULO I.- PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL****SECCION PRIMERA.-DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 81. *Objeto y alcance.*

1. *Clasificación de los bienes del Patrimonio Cultural.*

Con arreglo a la Ley 3/99 de Patrimonio Cultural Aragonés, artículo 11, los bienes protegibles se clasifican en bienes de interés cultural, bienes catalogados y bienes inventariados:

1.1) *Bienes de Interés Cultural.*

Son los bienes más relevantes, materiales o inmateriales, que configuran una unidad singular, y son inscritos en el Registro Aragonés de Bienes de Interés Cultural, que será gestionado por el Departamento responsable de Patrimonio Cultural.

En el caso de los Bienes Inmuebles, se establecen las siguientes categorías:

A) Monumento, construcción u obra producto de la actividad humana, de relevante interés histórico, arquitectónico, arqueológico, artístico, etnográfico, científico o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen como parte integrante del mismo. Están recogidos como Monumentales en el Catálogo del anexo I de estas normas.

B) Conjunto de Interés Cultural, que comprende las figuras de:

a) Conjunto Histórico, que es la agrupación continua o dispersa de bienes inmuebles, que es representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o de su historia, que se constituye en una uni-

dad coherente y delimitable con entidad propia, aunque cada elemento por separado no posea valores relevantes. Se incluye en esta categoría, y así lo recoge el Catálogo del Plan General, el Conjunto Histórico Artístico de Uncastillo, cuya delimitación gráfica se refleja en el plano 6 de ordenación, que recoge la de su declaración de fecha septiembre de 1965 que pasa a tener la consideración de Conjunto Histórico.

b) Jardín histórico, que es el espacio delimitado que resulta de la intervención del ser humano sobre los elementos naturales, ordenándolos, a veces complementándolos con arquitectura y escultura u otras manufacturas, siempre que posea un origen, pasado histórico, valores estéticos, botánicos o pedagógicos dignos de salvaguarda y conservación.

c) Sitio histórico, que es el lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado, creaciones humanas o de la naturaleza, que posean valores históricos o de singularidad natural o cultural. Este Plan General incluye en su Catálogo con esta clasificación las torres de Sibirana o Sibrana

C) Yacimientos y zonas etnográficas, que comprenden las figuras de:

d) Zona paleontológica, que es el lugar en que hay vestigios, fosilizados o no, que constituyan una unidad coherente y con entidad representativa propia.

e) Zona arqueológica, que es lugar o paraje donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido extraídos o no, tanto si se encuentra en la superficie, en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

f) Lugar de interés etnográfico, que es aquel paraje natural, conjunto de construcciones o instalaciones vinculadas a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo aragonés, aunque no posean particulares valores estéticos ni históricos propios.

### 1.2) Bienes catalogados.

Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés que, pese a su significación e importancia, no cumplan las condiciones propias de los Bienes de Interés Cultural serán incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural Aragonés. Son los denominados de Interés en el Catálogo de este Plan General que constan en el anexo I de estas normas.

### 1.3) Bienes inventariados.

Los Bienes Culturales que no tengan la consideración de Bienes de Interés Cultural o de Bienes Catalogados formarán parte también del Patrimonio Cultural Aragonés y serán incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural Aragonés. Se recogen como tales la relación de Yacimientos Arqueológicos en el anexo II de este Plan General, que no se hallen entre las categorías anteriores.

### 2. Catálogos

Este Plan General en los anexos a estas normas incorpora sus Catálogos. El anexo I recoge la relación de inmuebles, el anexo II recoge la de los yacimientos arqueológicos y el anexo III la de los lugares y elementos naturales de interés, reflejados de manera gráfica en los planos 5 y 6 de ordenación, estableciendo dos niveles de valor: el de mayor protección, correspondiente a los Bienes de Interés Cultural que denomina Monumentales, y el de valor cultural, denominados de interés.

Los Ayuntamientos remitirán dichos Catálogos a las respectivas Comisiones provinciales de Patrimonio Cultural para informe, previamente a la aprobación inicial de este Plan General. Tras la aprobación definitiva de dichos planes generales, se remitirán los catálogos en ellos incluidos para su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Cultural Aragonés.

### 3. Ambito.

Este título de las normas regula las actuaciones que pueden realizarse sobre elementos, edificaciones, conjuntos y espacios declarados Bienes de Interés Cultural, incluidos en los catálogos e inventarios de la DGA y los incluidos en los Catálogos de este Plan General relacionados en el número anterior, así como las que afecten a todo el Conjunto Histórico, según delimitación aprobada reflejada en el plano 6 de ordenación. También será de aplicación a aquellos elementos, edificios, espacios, conjuntos y yacimientos que se cataloguen o descubran con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

### 4. Protección Provisional

Hasta la aprobación definitiva de este Plan General, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente de declaración del Conjunto precisará resolución favorable del director general responsable de Patrimonio Cultural, previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural. Esta protección se mantendrá para el área central hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan especial de Protección de Conjunto de Interés Artístico al que se remite su ordenación detallada.

El régimen aplicable en los supuestos a los que se refiere el párrafo anterior será el establecido para los Bienes de Interés Cultural en la Ley del Patrimonio Cultural Aragonés incluso en materia sancionatoria.

### 5. Deberes

Los propietarios de toda clase de edificaciones, elementos y espacios deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente y en el artículo 21 de estas normas. Asimismo tienen el deber de conservar el Patrimonio Cultural Aragonés, utilizándolo racionalmente y adoptando las medidas preventivas, de defensa y recuperación que sean necesarias para garantizar su disfrute por las generaciones futuras.

En ellos, la ejecución de las obras de conservación incluye las necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra los valores que

justificaron su catalogación. En ningún caso pueden causar la desaparición de sus elementos de interés o característicos.

Si los propietarios consideran que las obras y actuaciones exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo 186 de la LUA que establezca la posibilidad de que el Ayuntamiento subvencione el diez por ciento del valor del presupuesto si el coste de la orden de ejecución supera la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, con la obligación de subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución cuando excedan de la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo o la previa declaración del estado de ruina.

Antes de declararse la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación, hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo. En todo caso, cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

### Art. 82. Niveles de protección.

Se establecen tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental.

1) *Protección integral*: protege la totalidad de los edificios y conjuntos catalogados como Monumentales por este Plan General y el Conjunto Histórico de Uncastillo, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su tipología, su forma y ocupación del espacio y las demás características que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio a proteger.

2) *Protección estructural*: protege los elementos básicos que definen la arquitectura de los edificios catalogados como de Interés: su estructura portante, la ordenación espacial interna y la composición de sus fachadas.

3) *Protección ambiental*: protege los edificios y espacios que, aún sin un valor específico importante, configuran el conjunto del ambiente urbano, contribuyendo a la armónica integración entre lo nuevo y los edificios y ambientes catalogados de mayor valor, y sometidos a protección integral y estructural. En especial, todos los incluidos en el Conjunto Histórico que no se hallen incluidos en alguna de las anteriores clasificaciones.

### Art. 83. Tipos de obras.

1) Conservación.

2) Restauración.

3) Consolidación.

4) Rehabilitación.

5) Obra nueva.

1) *Obras de conservación*: Son aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de mantenimiento en buen estado estructural, funcional, estético y de higiene de la edificación. Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de los elementos e instalaciones en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de muros, revoco, pintura, etc. Deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de ninguno de los elementos estructurales o de diseño. Queda excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas, salvo determinación expresa de este Plan, autorizándola.

2) *Obras de restauración*: Son aquellas que constituyen el grado máximo de conservación con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, debiendo respetar las aportaciones de todas las épocas presentes en el edificio. La eliminación de alguna de ellas solo se autorizará con carácter excepcional, siempre que los elementos que se supriman supongan una evidente degradación del bien y su eliminación permita una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas. Podrá incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones indispensables para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

Las obras se ajustarán 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. Deberá también conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la realidad y uso del edificio. Queda excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas.

3) *Obras de consolidación*: Son las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.) Las aportaciones de nuevo diseño se reducen a las estructurales indispensables.

4) *Obras de rehabilitación*: Son las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad, redistribución del espacio interior o cambio de uso, las características estructurales, tipológicas y estéticas del edificio. Pueden incorporarse actuaciones de nuevo diseño, especialmente en aspectos relacionados con las instalaciones y confort, pero sin alterar las condiciones generales que motivaron su catalogación.

Este tipo de obras incluye las de reestructuración con adecuación y transformación del espacio interior del edificio, con posibles sustituciones parciales de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates, que deberá mantenerse, conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Únicamente se admitirán intervenciones modificándolas cuando tengan por objeto devolverle su original aspecto o mejorar su composición, si existe suficiente documentación acreditativa para ello.

Este tipo de obra podrá plantear la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; apertura de patios interiores y su ocupación éstos no fueran necesarios o tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las condiciones generales de estas ordenanzas.

5) *Obras nuevas*: Son las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan. Incluye como caso particular, la profunda reestructuración del edificio, conservando parte del mismo, pero con adecuación a la normativa de volumen de la zona en que se enclava, con aumento de plantas o volumen; en estos casos la solución arquitectónica podrá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistentes, manteniendo alguno de sus elementos, si la composición es aprobada por el Ayuntamiento o por el organismo competente, si se actúa en el área pendiente de Plan especial de Protección del Conjunto de Interés Artístico

#### Art. 84. *Procedimiento.*

1. Este Plan General, al afectar a Bienes y Conjuntos de Interés Cultural, antes de la aprobación inicial, se someterá a informe de la correspondiente Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

No podrá otorgarse la aprobación definitiva sin el informe favorable del consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, que se emitirá en tal sentido al cabo de tres meses desde la presentación del Plan y sin que se hubiera emitido expresamente.

Una vez aprobado definitivamente este Plan, las actuaciones se regirán por lo señalado en este Capítulo de las normas y por las determinaciones de las zonas urbanísticas a las que pertenecen, reguladas en el título III de estas normas.

2. Desde la aprobación definitiva de este Plan General, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado que afecten a inmuebles no declarados Bienes de Interés Cultural o Monumentales, ni a los comprendidos en el Conjunto Histórico que queda pendiente del Plan especial, debiendo dar cuenta al Departamento responsable de Patrimonio Cultural de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

También se seguirá este procedimiento en las edificaciones del área exterior del Conjunto Histórico ordenada en detalle por este Plan General, que no estén catalogadas por él como Monumentales.

3. En los Bienes inmuebles declarados de Interés Cultural previamente a la licencia municipal, será necesario contar con autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. Las licencias que se otorguen con incumplimiento de lo anterior, serán nulas de pleno derecho y las correspondientes obras o actividades, ilegales. Este régimen será igualmente de aplicación a los edificios catalogados como Monumentales por este Plan General.

4. En el Conjunto declarado Histórico delimitado gráficamente en el plano 6 de ordenación, que queda pendiente de regulación detallada por el Plan especial de Protección del Conjunto de Interés Artístico, este Plan general establece con carácter transitorio las determinaciones aplicables a dicho ámbito, en el artículo 32 y 76, zona I, de estas normas.

La tramitación de todas las licencias y obras a desarrollar en este ámbito, hasta la aprobación del Plan especial, se sujetarán a lo dispuesto en el número anterior para los Bienes de Interés Cultural.

5. En todo caso, la petición de licencia de obras en edificios o espacios catalogados se acompañará de la documentación establecida en este capítulo para cada tipo de obra y nivel de protección establecida, que se presentará por cuadruplicado en el Registro General del Ayuntamiento, así como de los otros documentos que, en aplicación de estas normas, sean exigibles en cada caso.

En el supuesto de haber formulado consulta previa, bastará con presentar la documentación exigida por estas ordenanzas para obras de nueva planta, ampliación o reforma, junto con el informe favorable, en su caso, de la Diputación General de Aragón de respuesta a la consulta.

En los casos en que no haya existido consulta previa, se seguirán los trámites señalados en este artículo.

#### *Consulta previa.*

Se podrá formular una consulta previa a la petición de licencia al órgano competente, siguiendo el procedimiento arriba expuesto para cada caso, sobre las características y condiciones a las que deban ajustarse las obras.

La formulación de esta consulta requerirá la presentación en el Registro General del Ayuntamiento, por duplicado, de la documentación señalada en las presentes normas, en cada caso y según el nivel de protección. La Comisión municipal correspondiente emitirá informe sobre la documentación presentada y podrá requerir del interesado que complete la documentación exigida o aclare algún extremo confuso sobre la misma.

Cuando dicha Comisión lo estime conveniente podrá abrir un período de información pública de quince días. En el caso de Bienes de Interés Cultural, Monumentales y zonas pendientes de Plan especial de Protección del Conjun-

to de Interés Artístico, el Ayuntamiento remitirá la documentación presentada por el particular, acompañada de su informe y en su caso, del resultado de la información pública, a informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

Las consultas deberán contestarse en el plazo de dos meses a contar desde su recepción en el Registro General. La contestación de la consulta indicará de manera expresa la aprobación de las obras solicitadas; debiendo, en caso contrario, señalar los motivos de la no aceptación. El contenido de la contestación a la consulta será vinculante para la Administración durante los seis meses siguientes a su notificación, salvo que en este tiempo se introdujeran modificaciones en el planeamiento vigente.

#### *Catas Previas*

En todo el Casco Urbano de Uncastillo, es necesario con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, realizar catas, sondeos, y/o excavaciones arqueológicas previas. Esta obligación es aplicable a todos los solares en que se desee edificar, así como en los edificios o monumentos en los que se vaya a realizar trabajos de restauración, consolidación o rehabilitación, y se provoque actuaciones en el subsuelo.

### SECCION SEGUNDA.- REGIMEN DE APLICACION A LOS BIENES INMUEBLES DE INTERES CULTURAL Y MONUMENTALES

#### Art. 85. *Condiciones generales.*

##### *Ambito*

Esta sección es de aplicación a todos los bienes declarados de Interés Cultural, a los Monumentales de este Plan General y al área del Conjunto Histórico hasta la aprobación del Plan especial de Protección del Conjunto de Interés Artístico que regule su ordenación detallada.

La existencia del Conjunto Histórico de Uncastillo, determina la obligación para el Ayuntamiento de redactar y aprobar uno o varios planes especiales de protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento urbanístico que cumpla, en todo caso, las exigencias establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés. Este Plan General desarrolla la ordenación detallada de parte del conjunto, delimitando un área, la central reflejada gráficamente en el plano 6 de ordenación, que queda pendiente de regulación por un Plan especial de Protección de Conjunto de Interés Artístico y al que se dota de un régimen provisional como se señala en el artículo 84.4 de estas normas.

##### *2. Deberes*

Los propietarios y titulares de derechos sobre los Bienes de Interés Cultural tienen el deber de conservar adecuadamente el bien, facilitar el ejercicio de las funciones de inspección administrativa, el acceso de investigadores y la visita pública, al menos cuatro días al mes, en los términos establecidos reglamentariamente.

El director general responsable de Patrimonio Cultural podrá exigir el cumplimiento de los anteriores deberes mediante órdenes de ejecución, que detallarán las obras, actuaciones u horarios de acceso pertinentes. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales sobre Bienes de Interés Cultural o Conjuntos de Interés Cultural no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de las obligaciones previstas, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, deberá ordenar su ejecución subsidiaria.

##### *3. Prohibiciones.*

En los Bienes de Interés Cultural queda prohibida toda construcción que altere su carácter o perturbe su contemplación, así como la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes que distorsionen su imagen.

No se podrá proceder al desplazamiento o remoción de su entorno de un Bien de Interés Cultural, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor y, en todo caso, previa autorización del consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, contando con informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural. Antes de resolver sobre la autorización, se pedirá informe al Ayuntamiento.

##### *4. Declaración de ruina.*

Si llegara a incoarse expediente de declaración de ruina de un Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento dará audiencia al Departamento responsable de Patrimonio Cultural. En ningún caso la declaración de ruina autorizará a la demolición del Bien de Interés Cultural. La Administración de la Comunidad Autónoma colaborará con los municipios en las obras de conservación que excedan de los deberes legales del propietario.

Si existiera peligro inminente, el alcalde deberá ordenar las medidas necesarias para evitar los daños, comunicándolas al consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, que podrá suspender la ejecución y dictar las convenientes modalidades de intervención.

##### *5. Expropiación.*

La declaración de Bien de Interés Cultural será causa de interés social, a efectos de expropiación forzosa por la Administración de la Comunidad Autónoma de todos los bienes afectados, incluido su entorno. También podrán acordar su expropiación los municipios, notificando previamente este propósito al Departamento responsable de Patrimonio Cultural, que tendrá prioridad en el ejercicio de tal potestad.

#### Art. 86. *Normas de protección integral.*

Es el de aplicación a los edificios catalogados como Monumentales por este Plan General, reflejados en los planos 5 y 6 de ordenación correspondiente, que incluye los que tienen la categoría de Bienes de Interés Cultural.

### 1. Obras permitidas.

Las obras y demás actuaciones en los Bienes de Interés Cultural sólo podrán ser de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación que afecten a todo o parte de lo catalogado y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles.

Las restauraciones de los Bienes de Interés Cultural respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Se permiten las obras de rehabilitación que tengan por objeto su adecuación a usos públicos dotacionales o de mantenimiento de su uso actual con mejora de su habitabilidad, siempre que a juicio del Organismo competente no alteren las características que motivaron su protección ni supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral.

Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones substanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original. Se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios salientes, excepto pequeñas banderolas de materiales autorizados, y los de tamaño excesivo, debiendo contar, previamente a su colocación, con expresa autorización del Departamento responsable de Patrimonio Cultural.

### 2. Usos.

La inclusión de un edificio en esta categoría supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de actividades molestas, nocivas y peligrosas que resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de sus características y supongan una disminución de su valor.

b) Cuando se trate de transformar en usos públicos dotacionales, usos residenciales privados, necesitados de mejora.

c) Cuando se trate de permutar entre sí usos públicos dotacionales, en función de la evolución de la demanda social.

### 3. Documentación para solicitud de licencia.

1.- Las solicitudes de licencia de obras de conservación, restauración y consolidación incluirán, además de los documentos exigidos en el proyecto de obras de que se trate, los siguientes:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se construyó, tales como organismo o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, ordenanzas, Plan o directrices a las que respondió su edificación, etc.

b) Reproducción de planos originales del momento de construcción del edificio, si los hubiera.

c) Historia de evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos sucesivos, caso de haberse dado éstos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.

d) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual y a escalas adecuadas para ampliación de detalles, con identificación de los invariantes que lo caracterizan y otorgan el valor, señalando así mismo su función y aportación a la escena urbana, y detectando las actuaciones posteriores enmascaradoras de valores a rescatar.

e) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto de los elementos más característicos, cuanto menos en fotografías 18 x 24., así como su situación y efectos en el perfil de la ciudad desde las diferentes perspectivas.

f) detalle pormenorizado de los usos actuales y sus efectos en el bien catalogado así como, cuando se trate de proponer su cambio, justificación de su procedencia.

g) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación y las patologías detectadas.

h) Descripción de la intervención a realizar, en cuanto a su alcance, materiales y sistemas constructivos, usos propuestos, color, etc., con montaje indicativo del futuro resultado de la misma de acuerdo con lo señalado en el artículo 35 de estas normas. Se incluirá, en su caso, la descripción de rótulos y anuncios.

## SECCION TERCERA.- REGIMEN DE APLICACION A LOS BIENES CATALOGADOS E INVENTARIADOS

### Art. 87. Condiciones generales.

#### 1. Ambito

Este apartado es de aplicación a los bienes denominados de interés en el catálogo del anexo I de estas normas, y a todos lo que, aún sin estar incluidos en los Catálogos de este Plan General, se hallan incluidos en el conjunto histórico de Uncastillo, ya que los de Interés Cultural se han tratado en la sección anterior, y los yacimientos se regulan en la Sección Cuarta de este título de las normas.

La inclusión de un bien en el Catálogo supone su protección con fines de investigación, consulta y difusión, así como determinar la compatibilidad de su uso con su correcta conservación. Cualquier intervención en ellos se regulará además por lo dispuesto por estas normas para las zonas en que se sitúen.

#### 2. Deberes

Además de lo señalado con carácter general en el artículo 21 de estas normas, los propietarios y titulares de derechos sobre los Bienes catalogados como de interés por este Plan General, tienen el deber de conservarlos adecuadamente, facilitar el ejercicio de las funciones de inspección administrativa, y en su caso, el estudio por investigadores, y las demás obligaciones señaladas para ellos en la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés.

En todo caso, si se declarara la ruina del inmueble, previamente a la autorización de su demolición, el propietario deberá presentar ante el Ayuntamiento el documento técnico del apartado 4 de artículo 89 de estas normas con la descripción del estado actual, y de las actuaciones o sustituciones que se propongan, en función del nivel de protección a que se hallan sometidos.

Hasta la aprobación del Plan especial de Protección de Conjunto de Interés Artístico de la parte central del conjunto que este Plan General deja pendiente de ordenación detallada, será siempre exigible el anterior documento para todos los edificios, aún para los no catalogados, situados en su interior.

#### 3. Declaración de ruina

Si llegara a incoarse expediente de declaración de ruina de un bien de este nivel, el Ayuntamiento dictaminará sobre su procedencia, pudiendo en todo caso dirigirse al Departamento responsable de Patrimonio Cultural solicitando su informe, que no será preceptivo. En ningún caso la declaración de ruina autorizará a la demolición del inmueble sin la presentación de la documentación del apartado 7 del artículo 89 de estas normas.

#### Art. 88. Normas de protección estructural.

Son de aplicación a los edificios y espacios catalogados como de Interés por este Plan General y reflejados en los planos 5 y 6 de ordenación.

#### 1. Obras permitidas.

Obras de consolidación, restauración y conservación que afecten a todo o parte de lo catalogado y obras de rehabilitación que tengan por objeto su adecuación a usos públicos dotacionales o de mantenimiento de su uso actual con mejora de su habitabilidad, siempre que a juicio del Organismo competente no alteren las características que motivaron su protección ni supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección estructural.

Podrán introducirse nuevos elementos de carácter parcial si se justifican adecuadamente y sirven para poner en valor el bien catalogado, y no para enmascararlo.

Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones substanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

Se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios y los de tamaño excesivo, excepto en los huecos comerciales de planta baja, si se plantean, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 0,60 metros de altura ni sobrepasar la anchura del hueco. Debiendo, previamente a la colocación de cualquier anuncio o cartel, contar con expresa autorización del órgano competente.

#### 2. Edificabilidad.

En el caso de que las obras sean de conservación, restauración o consolidación, el volumen será el originariamente edificado.

En obras de rehabilitación se permitirá la construcción de algunos elementos si no se supera la edificabilidad máxima otorgada por la ordenanza de aplicación al edificio ni se desvirtúa el espacio original, y se mantienen las alturas existentes entre forjados.

En casos justificados y previa autorización administrativa del órgano competente, podrá plantearse la elevación de la cubierta, para posibilitar el uso de la planta situada bajo ella, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas, previa tramitación ante el órgano competente de la propuesta redactada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de estas normas.

Cuando al proceder a la rehabilitación de un edificio sea necesario proceder a la mejora de la habitabilidad del mismo con introducción de patios, podrán modificarse justificadamente sus alineaciones interiores, sin que ello represente merma de su valor.

#### 3. Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de protección estructural supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio.

b) Cuando se trate de transformar en usos públicos dotacionales, usos residenciales privados, necesitados de mejora.

c) Cuando se trate de permutar entre sí usos públicos dotacionales, en función de la evolución de la demanda social.

d) Cuando se trate de introducir un uso residencial coherente con la tipología y estructura del edificio, con el objeto de revitalizar un área deprimida o de rescatar para un uso vivo un edificio abandonado.

#### 4. Documentación para solicitud de licencias.

Las solicitudes de licencia de obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación que afecten al conjunto del edificio incluirán, además de los documentos exigidos en el proyecto de obras de que se trate, los siguientes:

a). Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con indicación de los datos históricos y de propiedad, de su emplazamiento y papel en la escena urbana y de los invariantes arquitectónicos que lo caracterizan, detectando las actuaciones posteriores enmascaradoras de valores a rescatar.

b). Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé la fachada del edificio, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas en el proyecto.

c). Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, cuanto menos en fotografía 18 x 24, así como su situación y efectos en el perfil de la ciudad desde las diferentes perspectivas.

d). detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios y el entorno.

e). Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

f). Descripción de la intervención a realizar, en cuanto a su alcance, materiales y sistemas constructivos, usos propuestos, color, etc., con montaje indicativo del futuro resultado de la misma, incluyendo las vistas panorámicas. Se incluirá, en su caso, la descripción de rótulos y anuncios.

#### Art. 89. Normas de protección ambiental.

Sus normas serán de aplicación en los edificios conjuntos y, ámbitos incluidos en el Conjunto Histórico de Uncastillo.

##### 1. Obras permitidas.

Obras de consolidación, restauración y conservación que afecten a todo o parte de lo catalogado y obras de rehabilitación que tengan por objeto su adecuación a usos públicos dotacionales o de mantenimiento de su uso actual con mejora de su habitabilidad, siempre que a juicio del Organismo competente no alteren las características que motivaron su protección ni supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral.

Obras parciales destinadas a la puesta en valor y reutilización del edificio, o de la mejora de sus condiciones de habitabilidad. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones substanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

Sustitución por obra nueva, siempre que se cuente con la autorización municipal para ello, en base a la documentación presentada, a las circunstancias especiales presentadas y con aplicación de las determinaciones contenidas en el apartado 4 de este artículo.

La colocación de toda clase de anuncios y carteles, debe hacerse de manera integrada con el edificio, tramitando, previamente a su colocación la expresa autorización del órgano competente, aportando para ello documentación suficiente respecto a su tamaño, diseño, materiales, color y colocación.

##### 2. Edificabilidad.

En el caso de que las obras sean de conservación, restauración o consolidación, el volumen será el originariamente edificado.

En casos justificados y previa autorización administrativa del órgano competente, podrá plantearse la elevación de la cubierta, para posibilitar el uso de la planta situada bajo ella, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

Cuando al proceder a la rehabilitación de un edificio sea necesario proceder a la mejora de la habitabilidad del mismo con introducción de patios, podrán modificarse justificadamente sus alineaciones interiores, sin que ello represente merma de su valor.

En obras de nueva planta, planteadas en sustitución de lo catalogado, las condiciones de edificabilidad serán las que corresponden a la zona en que se sitúa el edificio.

##### 3. Alineaciones exteriores.

1.- En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reconstrucción, las alineaciones exteriores serán las correspondientes a las líneas de fachadas exteriores del edificio existente.

2.- En obras de nueva planta, la alineación exterior será la oficial establecida en el planeamiento de aplicación.

3.- En las áreas pendientes de Plan especial de Protección de Conjunto de Interés Artístico además de lo dispuesto en este capítulo e las normas, se estará a lo señalado en el régimen transitorio del artículo 32 y artículo 76, zona I de estas normas.

##### 4. Alineaciones interiores.

1.- En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reconstrucción sin vaciado, las alineaciones interiores serán las correspondientes a las líneas de fachadas interiores del edificio existente.

2.- En obras de nueva planta y de reconstrucción con vaciado del edificio, la alineación interior será la de aplicación según el planeamiento vigente en la zona.

##### 5. Usos.

1.- En los casos de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación se permitirá el mantenimiento de los usos existentes.

2.- En el caso de plantear obras de nueva planta, los usos de aplicación serán los de la ordenanza de la zona en que se sitúe el edificio.

##### 6. Documentación para solicitud de licencias.

Las solicitudes de licencia de obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación que afecten al conjunto del edificio o ambiente inclui-

rán, además de los documentos exigidos en el proyecto de obras de que se trate, los siguientes:

a). Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio o espacio en su situación actual, con indicación de los datos históricos y de propiedad, de su emplazamiento y papel en la escena urbana y de los invariantes arquitectónicos que lo caracterizan, detectando las actuaciones posteriores enmascaradoras de valores a rescatar.

b). Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé la fachada del edificio, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas en el proyecto.

c). Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, cuanto menos en fotografía 18 x 24, así como su situación y efectos en el perfil de la ciudad desde las diferentes perspectivas.

d). detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios y el entorno.

e). Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

f). Descripción de la intervención a realizar, en cuanto a su alcance, materiales y sistemas constructivos, usos propuestos, etc., con montaje indicativo del futuro resultado de la misma, incluyendo las vistas panorámicas. Se incluirá, en su caso, la descripción de rótulos y anuncios.

En el caso de obra nueva, además de la documentación señalada en el punto 1 anterior, será necesario aportar la siguiente:

a). Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para este tipo de edificios.

b). Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno en que se encuentra enclavado el edificio.

c). Alzado del tramo o tramos de calle donde se encuentra ubicado, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

d). Montaje fotográfico con la inclusión de la nueva intervención en el entorno, no sólo del frente de fachada sino en el conjunto de la zona y visuales perspectivas, según lo dispuesto en el artículo 35 de estas normas.

##### 7. Condiciones de sustitución de edificios.

La solicitud de licencias de demolición de edificios incluidos en este nivel de protección, además de lo señalado en el apartado 6 anterior, deberá ir acompañada de la expresión de la idea y características generales de la nueva edificación que se pretende construir, así como del estudio de su impacto en la escena urbana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de estas normas. Quedando la licencia de derribo, en caso de ser concedida, vinculada al desarrollo de la obra de nueva planta de acuerdo con la idea presentada.

La licencia de demolición caducará a los seis meses de su concesión si no se hubiera iniciado la demolición del edificio o ésta no se hubiera llevado de forma continuada.

Ultimada la demolición del edificio en los términos previstos en la licencia concedida, el plazo para la presentación del proyecto de ejecución de las obras será de seis meses a contar desde aquella fecha.

## CAPITULO II.- NORMAS DE CONSERVACION DE VALORES ARQUEOLOGICOS

### SECCION CUARTA.- REGIMEN DE APLICACION A LOS YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS, PALEONTOLOGICOS Y ETNOGRAFICOS

#### Art. 90. Normas de conservación de valores arqueológicos.

A los efectos de la protección del patrimonio arqueológico serán de aplicación los artículos 65 a 71 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés.

Son integrantes del Patrimonio Paleontológico de Aragón los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología paleontológica, hayan sido o no extraídos, se encuentren en la superficie o en el subsuelo o sumergidos bajo las aguas y que sean previos en el tiempo a la historia del hombre y de sus orígenes.

Integran el Patrimonio Arqueológico de Aragón los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con método arqueológico, estuviesen o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en las aguas. Forman asimismo parte de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia humana, sus orígenes, sus antecedentes y el desarrollo sobre el medio.

Estas normas serán de aplicación a los recogidos en el Catálogo del anexo II de estas normas, y a todos aquellos que se descubran con posterioridad a su aprobación.

##### 1. Definiciones.

Son *excavaciones arqueológicas* las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos, que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

Son *prospecciones arqueológicas* la explotación superficial y sistemática sin remoción, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio e investigación para la detección de restos históricos o paleontológicos, así como de los componentes geológicos y ambientales relacionados con los mismos. Esto engloba la observación y el reconocimiento sistemático de superficie y también la aplicación de las técnicas científicas que la arqueología reconoce como válidas.

Es *sondeo arqueológico*, entendido como aquella remoción de tierras complementarias o no de la prospección, encaminado a comprobar la existencia de un yacimiento o reconocer su estratigrafía. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos se considerará dentro de este apartado.

*Estudio de arte rupestre* como el conjunto de tareas de campo, orientadas a la investigación, a la documentación gráfica por medio de calvo y a cualquier manipulación o contacto con el soporte de los motivos representativos.

*Labor de protección, consolidación y restauración arqueológica*, entendidas como las intervenciones en yacimientos arqueológicos encaminadas a favorecer su conservación y que, en consecuencia, permitan su disfrute y faciliten su acrecentamiento.

Se consideran *hallazgos casuales* los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

### 2. Zonas de protección.

Los espacios donde existan bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología paleontológica o arqueológica se declararán zonas de Protección Arqueológica o Paleontológica. Este Plan General incorpora los inventariados por la Diputación General de Aragón en el anexo II del Catálogo, reflejados de manera práctica en los planos 5 y 6 de ordenación.

En todas aquellas áreas en que existen yacimientos arqueológicos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras que puedan dañarlos o alterarlos sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas, dirigidas por personal facultativo en la materia, y emitido el correspondiente informe en el que se señalen las actuaciones posibles y/o las protecciones necesarias.

Desde el momento del descubrimiento y hasta la toma de decisión definitiva, incluso durante el proceso de excavación y si éste se viera interrumpido, deberán protegerse las áreas del yacimiento de manera que se asegure la no alteración de sus condiciones por agresiones externas o la desaparición de elementos.

En aquellos casos en que el Departamento competente en la materia acuerde que los restos hallados deban ser conservados "*in situ*", la edificación, caso de estar situada en un área urbana, podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación a nivel de sótano, etc.) o totalmente en casos excepcionales bien justificados (prohibición total de edificación). Si se encontrara en suelo no urbanizable, será obligatoria su protección, de manera suficiente, con soluciones autorizadas por la Departamento competente.

Los restos arqueológicos que deban ser conservados "*in situ*" serán restaurados por parte del Organismo competente e integrados en el planeamiento vigente (conversión en parque arqueológico, etc.), procediendo a su protección y señalización.

### 3. Zonas de prevención.

La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

Estos espacios podrán ser declarados zonas de Prevención Arqueológica o Paleontológica.

La realización de cualquier obra u actuación que lleve aparejada la remoción de terrenos en las zonas de Prevención requerirá autorización del director general responsable de Patrimonio Cultural, conforme a las siguientes reglas:

Con la solicitud, el interesado habrá de presentar un estudio de la incidencia de la obra o actuación en los restos arqueológicos o paleontológicos, elaborado por un arqueólogo o paleontólogo.

El director general exigirá la realización científica, por cuenta del propietario, de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para la debida documentación científica.

### 4. Hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, histórico o artístico.

1) Son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Cultural Aragonés y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras o intervenciones de cualquier índole o por azar. El descubridor deberá comunicar al Departamento responsable de Patrimonio Cultural su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales. En ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el artículo 351 del Código Civil.

2) Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados al Departamento responsable de Patrimonio Cultural, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un museo público.

3) El descubridor y el propietario del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos por partes iguales. Si fuesen dos o más los descubridores o los propietarios se mantendrá igual proporción. Se exceptúan de lo dispuesto en este párrafo los objetos obtenidos en excavaciones e intervenciones autorizadas.

4) El incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente artículo privará al descubridor y, en su caso, al propietario del derecho al premio indi-

cado y los objetos quedarán de modo inmediato a disposición del Departamento responsable, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar y las sanciones que procedan.

5) Se exceptúan los hallazgos de partes integrantes de la estructura arquitectónica de un inmueble incluido en el Registro de Bienes de Interés Cultural, no obstante el hallazgo deberá ser notificado al Departamento competente en un plazo máximo de 30 días.

6) Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán suspendidas debiendo el promotor de las mismas dar cuenta de inmediato al Ayuntamiento e interrumpir las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. El Ayuntamiento, a su vez, deberá dar cuenta al Departamento competente en la materia. Para poder proceder a la reanudación de las obras, será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previo el informe favorable de la Comunidad Autónoma. Si transcurrido el plazo legalmente establecido no se hubiera emitido el informe, el Ayuntamiento requerirá al Departamento para su emisión en el plazo de un mes, tomando a continuación el acuerdo aunque no se hubiera emitido el informe.

7) Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca o de parte de ella, o bien proceder a las indemnizaciones oportunas recabando, en su caso, la colaboración del Departamento Correspondiente.

8) Serán objeto de atención especial todas las obras, que se realicen en las fincas pertenecientes al conjunto histórico y en todas aquellas en que puedan presumirse hallazgos de interés; en dichos casos, será preceptiva la realización previa de prospecciones o catas arqueológicas, a cuyo fin podrá recabarse la colaboración del Departamento responsable de Patrimonio Cultural.

### 5. Régimen de autorizaciones.

Toda intervención o actividad arqueológica o paleontológica deberá contar con autorización del director general responsable de Patrimonio Cultural, que, mediante los procedimientos de inspección y control idóneos, comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado, coherente y de carácter global, que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico. Mediante Decreto del Gobierno de Aragón se reglamentará el ejercicio de estas actividades.

La anterior autorización obliga a los beneficiarios a entregar los objetos obtenidos, debidamente inventariados, catalogados y acompañados de una memoria, al museo o centro que la Dirección General responsable de Patrimonio Cultural determine y en el plazo que se fije, teniendo en cuenta su proximidad al lugar del hallazgo y las circunstancias que hagan posible, además de su adecuada conservación, su mejor función cultural y científica. En ningún caso procederá la entrega de premios por estos objetos.

El director general responsable de Patrimonio Cultural podrá ordenar la ejecución de todo tipo de intervenciones en cualquier terreno público o privado en el que se presuma la existencia de restos geológicos, paleontológicos o arqueológicos. A efectos de la correspondiente indemnización, regirá lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

Como medida precautoria, el director general responsable de Patrimonio Cultural ordenará la supervisión por un servicio arqueológico o paleontológico de la Administración autonómica de obras que afecten o puedan afectar a un espacio en donde se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos.

Corresponde al consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural ordenar la suspensión inmediata de cualesquiera obras o actividades, por plazo máximo de dos meses, a fin de llevar a cabo las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que considere necesarias. Dicha paralización no conllevará derecho a indemnización alguna.

Serán ilícitas y sus responsables serán sancionados conforme a lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Cultural Aragonés, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieren llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente al Departamento Responsable.

### 6. Urgencias arqueológicas.

Las actuaciones serán consideradas de urgencia cuando exista riesgo de destrucción inmediata del yacimiento y se hayan agotado todas las posibilidades para evitar su desaparición o afectación.

El Departamento responsable de Patrimonio Cultural, mediante procedimiento simplificado, podrá ordenar o autorizar la realización de las intervenciones necesarias siempre que concurran las circunstancias previstas en el apartado anterior.

## CAPITULO III.- NORMAS DE CONSERVACION DE VALORES NATURALES

En este capítulo se recoge la legislación específica de protección de los terrenos forestales y la que este Plan establece además para la protección especial de los elementos catalogados en el anexo a estas normas.

### Art. 91. Terrenos forestales.

Se entiende por terrenos forestales aquellos en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, bien sea de forma espontánea o bien

procedentes de la siembra o plantación, siempre que no sean características del cultivo agrícola. Estos terrenos forman un conjunto de ecosistemas que producen y regeneran la mayor cantidad de los recursos naturales y la vida silvestre.

La protección de los terrenos forestales y de los recursos naturales que generan tanto por sus función productiva de madera, corcho, leña, pastos, caza, etc., como por su función ecológica de regulación del régimen de aguas, protección de suelos, conservación de la riqueza genética de la flora y de la fauna, como por su función social de permitir el esparcimiento saludable y colaborar a la mejora de la calidad de vida, está regulada por las siguientes disposiciones.

—Ley de 10 de marzo de 1941, de Patrimonio Forestal del Estado.

—Ley 2/1995 de 24 de febrero, de Pesca de Aragón.

—Ley de 20 de julio de 1955, de Conservación y mejora de los suelos agrícolas.

—Ley de 8 de junio de 1957, de Montes.

—Ley 5/2002, de 4 de abril, de Caza de Aragón.

—Ley 5/77, de 4 de enero, de Fomento de Producción Forestal.

—Ley 25/82, de 30 de junio, de Agricultura de Montaña.

—Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna Silvestres.

—Ley 6/2001, de 8 de Mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

—Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

Art. 92. *Elementos catalogados.*

Son los recogidos en el anexo III de estas normas.

Además de lo señalado en el artículo anterior, en los enclaves de estos elementos y en un radio de 25 metros no se podrán realizar otras actividades que las de limpieza y vigilancia del monte. En los propios elementos, únicamente las de conservación y mejora, realizados siempre por personal especializado.

#### CAPITULO IV.- NORMAS DE PROTECCION DEL TERRITORIO Y LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 93. *Análisis del impacto territorial.*

Se define como un documento técnico, que se incorporará como anexo a la memoria explicativa de los planes y proyectos que tengan incidencia territorial, y en especial a los que se implanten en los suelos no urbanizables de Alto Valor Ecológico y Protegidos.

El contenido del Análisis del Impacto Territorial deberá incluir una serie de análisis parciales de los impactos sectoriales, establecidos y cuantificados, en función de la incidencia de la intervención sobre la población y su situación socioeconómica, el medio natural, el patrimonio arquitectónico, cultural y paisajístico.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente relativa a las Evaluaciones de Impacto Ambiental.

Art. 94. *Evaluación ambiental de planes y programas*

Se cumplirá lo señalado en los artículos 11 a 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón y en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Los planes y programas sometidos a evaluación ambiental son:

1.- Planes y programas que establezcan el marco para la autorización en el futuro de proyectos susceptibles de ser sometidos a evaluación de impacto ambiental y que se elaboren respecto a: agricultura y ganadería, silvicultura, acuicultura y pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, telecomunicaciones, en especial los planes de cobertura o despliegue de estaciones base que operen con radiofrecuencias, turismo, ordenación del territorio urbano y rural y planeamiento urbanístico general, incluidas sus revisiones.

2.- Planes urbanísticos que se someten a evaluación ambiental previo caso a caso: modificaciones menores del planeamiento urbanístico general que afecten al suelo no urbanizable o al suelo urbanizable no delimitado. Y planes parciales cuyo ámbito territorial sea superior a 50 hectáreas que afecten al suelo urbanizable no delimitado.

Art. 95. *Evaluación de impacto ambiental de proyectos.*

Será de aplicación el Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación del impacto ambiental, y su modificación por la Ley 6/2001, de 8 de marzo, y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, de la que se recogen algunos aspectos a continuación.

Deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental, los proyectos públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el anexo II de la Ley 7/2006. Los proyectos públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el anexo III de esta Ley, sólo deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso, aplicando los criterios del anexo IV.

Igualmente se someterá a estudio caso por caso cualquier cambio o ampliación de los proyectos y actividades que figuren en los anexos II y III ya autorizados, ejecutados, o en proceso de ejecución que puedan tener repercusiones significativas sobre el medio ambiente.

#### PROYECTOS CONTEMPLADOS EN EL ANEXO II

##### *Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería*

—Las primeras repoblaciones forestales con un área afectada de más de 50 Has, cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

—Primeras repoblaciones forestales, cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas, que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar.

—Corta de arbolado con propósito de cambiar a otro tipo de uso del suelo, cuando no esté sometida a planes de ordenación y afecte a una superficie mayor de 20 Has. no se incluye en este apartado la corta de cultivos arbóreos explotados a turno inferior a 50 años.

—Proyectos para destinar terrenos incultos o áreas seminaturales a la explotación agrícola intensiva, que impliquen la ocupación de una superficie mayor de 100 Has. o mayor de 50 Has. en caso de terrenos en los que la pendiente media sea igual o superior al 20%.

—Proyectos para destinar terrenos incultos o áreas seminaturales a la explotación agrícola intensiva, con ocupación de superficie mayor de 10 Has, que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar.

—Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 100 Has. no se incluyen los proyectos de consolidación y mejora de regadíos.

—Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 10 Has que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar.

—Instalaciones de ganadería intensiva que superen las siguientes capacidades: 40.000 plazas para gallinas y otras aves; 55.000 plazas para pollos; 25.000 plazas para pavos; 40.000 plazas para patos u ocas; 1.000 plazas para avestruces; 200.000 plazas para perdices; 600.000 plazas para codornices; 2.000 plazas para cerdos de engorde; 750 plazas para cerdas de cría;

—2.000 plazas para ganado ovino y caprino; 300 plazas para ganado vacuno de leche; 600 plazas para ganado vacuno de cebo; 20.000 plazas para conejos.

—Concentraciones parcelarias que se desarrollan en zonas designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar.

##### *Industria extractiva*

—Explotaciones y frentes de una misma autorización o concesión de cielo abierto de yacimientos minerales y demás recursos geológicos de las secciones A, B, C y D cuyo aprovechamiento está regulado por la Ley de Minas y normativa complementaria, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes: explotaciones en las que la superficie del terreno supere las 25 Has.; explotaciones que tengan un movimiento total de tierras superior a 200.000 m<sup>3</sup>/año; explotaciones que se realicen por debajo del nivel freático, tomando como nivel de referencia el más elevado entre las oscilaciones anuales, o que pueden suponer una disminución de la recarga de acuíferos superficiales o profundos; explotaciones de depósitos ligados a la dinámica actual: fluvial, fluvio-glacial, litoral o eólica, aquellos otros depósitos y turberas que por su contenido en flora fósil puedan tener interés científico para la reconstrucción palinológica y paleoclimática, explotación de

—Depósitos marinos; explotaciones visibles desde autopistas, autovías, carreteras nacionales y comarcales o núcleos urbanos superiores a 1.000 habitantes o situadas a distancias inferiores a 2 Km. de tales núcleos; explotaciones situadas en espacios naturales protegidos declarados con arreglo a la Ley 6/1998, de Espacios Naturales de Aragón, o a la legislación estatal, o en un área que pueda visualizarse desde cualquiera de sus límites establecidos, o que supongan un menoscabo a sus valores naturales; explotaciones de sustancias que puedan sufrir alteraciones por oxidación, hidratación, etc. y que induzcan, en límites superiores a los incluidos en las legislaciones vigentes, a acidez, toxicidad u otros parámetros en concentraciones tales que supongan riesgo para la salud humana o el medio ambiente, como las menas de sulfuros, explotaciones de combustibles sólidos, explotaciones que requieran tratamiento por lixiviación "in situ" y minerales radiactivos; explotaciones que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril relativa a la conservación de las aves silvestres y de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, o en humedales incluidos en la

lista del Convenio Ramsar, cuando la superficie de terreno afectado por la explotación supere las 2,5 ha, o la explotación se halle ubicada en terreno de dominio público hidráulico, o en la zona de policía de un cauce; extracciones que, aun no cumpliendo ninguna de las condiciones anteriores, se sitúen a menos de 5 Km. de los límites del área que se prevea afectar por el laboreo y las instalaciones anexas de cualquier explotación o concesión minera a cielo abierto existente.

—Minería subterránea en las explotaciones en las que se dé las condiciones señaladas en el grupo 2 del anexo II de la Ley 7/2006.

—Dragados fluviales cuando se realicen en tramos de cauce o zonas húmedas protegidas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar y cuando el volumen extraído sea superior a 20.000 m<sup>3</sup>/año.

—Extracción de petróleo y gas natural con fines comerciales cuando la cantidad extraída sea superior a 500 toneladas por día en el caso del petróleo y de 500.000 m<sup>3</sup> por día en el caso del gas, por concesión.

#### *Industria energética*

—Refinerías de petróleo y gas bruto en las que se dé las condiciones señaladas en el grupo 3 a) del anexo II de la Ley 7/2006.

—Instalaciones de combustión en las que se dé las condiciones señaladas en el grupo 3 a) del anexo II de la Ley 7/2006.

—Centrales nucleares y otros reactores nucleares, incluidos desmantelamiento o clausura definitiva.

—Instalación de reproceso de combustibles nucleares irradiados.

—Instalaciones relacionadas con combustible nuclear o residuos radiactivos señaladas en el grupo 3) del anexo II de la Ley 7/2006.

—Tuberías para el transporte de gas y petróleo con un diámetro de más de 800 mm. y una longitud superior a 40 Km.

—Tuberías para el transporte de gas y petróleo con un diámetro de más de 800 mm. Y una longitud superior a 10 km. cuando se desarrollen en zonas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar

—Construcción de líneas aéreas para el transporte de energía eléctrica con un voltaje igual o superior a 220 kV y una longitud superior a 15 km.

—Construcción de líneas aéreas para el transporte de energía eléctrica una longitud superior a 3 km. cuando se realicen en tramos de cauce o zonas húmedas protegidas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar

—Instalaciones para almacenamiento de productos petrolíferos mayores de 100.000 toneladas.

—Instalaciones para la utilización de la fuerza del viento para la producción de energía (parques eólicos), que tengan 25 o más aerogeneradores o que se encuentren a menos de 2 km. de otro parque eólico.

—Parques eólicos que tengan más de 10 aerogeneradores que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar.

—Instalaciones para la producción de energía hidroeléctrica que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar.

—Instalaciones para la producción de energía eléctrica, a partir de energía solar, destinada a su venta en la red, que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar.

—Proyectos de urbanizaciones incluidas, la construcción de centros comerciales y aparcamientos de más de 200 plazas superiores a 10 has. O fuera de zonas urbanas.

Industria siderúrgica y del mineral. Plantas siderúrgicas integrales. Instalaciones en las que se dé las condiciones señaladas en el grupo 4 del anexo II de la Ley 7/2006.

Industria química, petroquímica, textil y papelería. Instalaciones en las que se dé las condiciones señaladas en el grupo 5 del anexo II de la Ley 7/2006.

#### *Proyectos de infraestructuras*

—Carreteras: construcción de autopistas o autovías, vías rápidas y carreteras convencionales de nuevo trazado. Actuaciones que modifiquen el trazado en las vías señaladas anteriormente en una longitud continuada de más de 10 km. Ampliación de carreteras convencionales que impliquen su transformación en autopista, autovía o carretera de doble calzada en una longitud continuada de más de 10 km. Circunvalaciones y variantes de población significativas.

—Construcción de líneas de ferrocarril para tráfico de largo recorrido.

—Construcción de aeropuertos con pistas de despegue y aterrizaje de una longitud de, al menos, 2.100 metros.

—Construcción de aeródromos que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar.

—Centros de esquí y montaña, pistas de esquí, remontes y teleféricos y construcciones asociadas a todos estos proyectos.

—Urbanizaciones de vacaciones y complejos hoteleros fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas que se desarrollen en zonas designadas en apli-

cación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar.

#### *Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua*

—Presas y otras instalaciones destinadas a retener el agua o almacenarla permanentemente cuando el volumen nuevo o adicional de agua almacenada sea superior a 10.000.000 de metros cúbicos.

—Proyectos para la extracción de aguas subterráneas o la recarga artificial de acuíferos, si el volumen anual de agua extraída o aportada es igual o superior a 10.000.000 de metros cúbicos.

—Proyectos para el trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales, excluidos los trasvases de agua potable por tubería en los casos señalados en el grupo 7 del anexo II de la Ley 7/2006.

—Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad sea superior a 150.000 habitantes equivalentes.

—Plantas de tratamiento de aguas residuales que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar.

—Perforaciones profundas para el abastecimiento de agua cuando el volumen de agua extraída sea superior a 10.000.000 de metros cúbicos.

—Instalaciones de conducción de agua a larga distancia cuando la longitud sea mayor de 10 km. Y la capacidad máxima de conducción sea superior a 5 m<sup>3</sup>/sg que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar.

—Obras de encauzamiento y proyectos de defensa de cursos naturales que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar.

#### *Proyectos de tratamiento y gestión de residuos*

—Instalaciones de incineración de residuos peligrosos.

—Instalaciones para la valorización de residuos peligrosos, incluida la gestión de aceites usados, de una capacidad de más de 10 toneladas por día.

—Valorización energética de residuos por autogestores.

—Instalaciones de incineración de residuos no peligrosos o de eliminación de dichos residuos en lugares distintos de los vertederos, con una capacidad superior a 50 toneladas por día.

—Instalaciones para la incineración de residuos municipales de una capacidad de más de 3 toneladas/hora.

—Vertederos de residuos no peligrosos que reciban más de 10 toneladas por día o que tengan una capacidad total de más de 25.000 toneladas, excluidos los vertederos de residuos inertes.

—Vertederos de residuos no peligrosos no incluidos en los epígrafes anteriores que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar.

—Vertederos de residuos inertes que ocupen más de una hectárea de superficie, medida en su verdadera magnitud, que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de las directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o en humedales incluidos en la lista del convenio de Ramsar.

#### *Industrias de productos alimenticios*

—Instalaciones industriales para el tratamiento y transformación, incluso el envasado y enlatado, de productos animales y vegetales, destinadas a la fabricación de productos alimenticios a partir de: materia prima animal (que no sea la leche) de capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día; materia prima vegetal de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral).

—Instalaciones industriales para el tratamiento y transformación de la leche, siempre que la instalación reciba una cantidad de leche superior a 200 toneladas por día (valor medio anual).

—Instalaciones para el sacrificio y/o despiece de animales de animales con capacidad de producción de canales superior a 50 toneladas por día.

—Instalaciones para la eliminación o el aprovechamiento de canales o desechos de animales con capacidad de tratamiento superior a 10 toneladas por día.

#### *Otros proyectos*

—Transformación de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal arbustiva, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 has.

—Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 10 hectáreas que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar.

—Parques temáticos.

—Campos de golf de superficie superior a 20 hectáreas incluyendo las construcciones asociadas. Todos los campos de golf, incluyendo las construcciones asociadas, que se desarrollen en zonas designadas en aplicación de la

Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar.

—Proyectos para la realización de obras o instalaciones de cámpines ubicados en suelo no urbanizable, siempre que tengan una capacidad igual o superior a ochocientas plazas.

—Proyectos cuyo sometimiento a evaluación de impacto ambiental venga exigido por los planes de ordenación, o los planes de gestión de los espacios naturales protegidos.

#### PROYECTOS CONTEMPLADOS EN EL ANEXO III

##### *Agricultura, silvicultura, acuicultura e industrias de productos alimenticios*

—Proyectos de concentración parcelaria (excepto los incluidos en el anexo II).

—Las primeras repoblaciones forestales cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas (proyectos no incluidos en el anexo II).

—Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 10 Has. (proyectos no incluidos en el anexo II) o bien proyectos de consolidación y mejora de regadíos de más de 100 has.

—Instalaciones para la acuicultura intensiva que tengan una capacidad de producción superior a 150 toneladas al año.

—Instalaciones industriales para la elaboración de grasas y aceites vegetales cuando se den las circunstancias señaladas en el grupo 1 del anexo III de la Ley 7/2006.

—Instalaciones industriales para la fabricación de cerveza y malta cuando se den las circunstancias señaladas en el grupo 1 del anexo III de la Ley 7/2006.

—Instalaciones industriales para la elaboración de confituras y almíbaros cuando se den las circunstancias señaladas en el grupo 1 del anexo III de la Ley 7/2006.

—Instalaciones industriales para la fabricación de féculas cuando se den las circunstancias señaladas en el grupo 1 del anexo III de la Ley 7/2006.

—Instalaciones industriales para la fabricación de harina de pescado y aceite de pescado cuando se den las circunstancias señaladas en el grupo 1 del anexo III de la Ley 7/2006.

—Azucareras con una capacidad de tratamiento de materia prima superior a las 300 toneladas diarias.

##### *Industria extractiva*

—Perforaciones profundas, con excepción de las perforaciones para investigar la estabilidad de los suelos, en particular: perforaciones geotérmicas. Perforaciones para el almacenamiento de residuos nucleares, perforaciones para el abastecimiento de agua.

—Instalaciones industriales en el exterior para la extracción de carbón, petróleo, gas natural, minerales y pizarras bituminosas.

—Explotaciones (no incluidas en el anexo II) que se hallen ubicadas en terrenos de dominio público hidráulico para extracciones superiores a 20.000 m<sup>3</sup>/año o en zona de policía de cauces y su superficie sea mayor de 5 has.

—Dragados fluviales (no incluidos en el anexo II) cuando el volumen del producto extraído sea superior a 100.000 m<sup>3</sup>.

##### *Industria energética*

—Instalaciones de oleoductos y gasoductos (proyectos no incluidos en el anexo II), excepto en suelo urbano, que tengan una longitud superior a 10 km.

—Instalaciones industriales para el transporte de gas, vapor y agua caliente; transporte de energía eléctrica mediante líneas aéreas (proyectos no incluidos en el anexo II), cuya longitud sea superior a 3 km.

—Instalaciones para la producción de energía hidroeléctrica (cuando, según lo establecido en el anexo II, no lo exija cualquiera de las obras que constituyen la instalación).

—Parques eólicos, no incluidos en el anexo I.

—Fabricación industrial de briquetas de hulla y lignito.

—Almacenamiento subterráneo de gases combustibles. Instalación con capacidad superior a 100 m<sup>3</sup>.

—Almacenamiento de gas natural sobre el terreno. Tanques con capacidad unitaria superior a 200 toneladas.

—Instalaciones para el procesamiento y almacenamiento de residuos radiactivos (que no estén incluidas en el anexo I).

—Instalaciones para la producción de energía eléctrica a partir de energía solar, destinada a su venta en la red, cuando no estén incluidas en el anexo II y ocupen una superficie superior a 10 hectáreas.

##### *Industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de metales*

—Instalaciones en las que se dé las condiciones señaladas en el grupo 4 del anexo III de la Ley 7/2006.

##### *Industria química, petroquímica, textil y papelera*

—Instalaciones en las que se den las condiciones señaladas en el grupo 5 del anexo III de la Ley 7/2006.

##### *Proyectos de infraestructuras*

—Construcción de líneas de ferrocarril, de instalaciones de transbordo intermodal, y de terminales intermodales (proyectos no incluidos en el anexo II).

—Construcción de aeródromos (proyectos no incluidos en el anexo II).

—Proyectos de zonas industriales.

—Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y de aparcamientos.

—Tranvías, metros aéreos y subterráneos, líneas suspendidas o líneas similares de determinado tipo, que sirvan exclusiva o principalmente para el transporte de pasajeros.

—Pistas permanentes de carreras y de pruebas para vehículos motorizados.

##### *Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua*

—Presas y otras instalaciones destinadas a retener el agua o almacenarla: grandes presas según se definen en el Reglamento técnico de seguridad de presas y embales, cuando no se encuentren incluidas en el anexo II; otras instalaciones destinadas a retener el agua, no incluidas en el apartado anterior, con capacidad de almacenamiento nuevo o adicional superior a 200.000 m<sup>3</sup>.

—Extracción de aguas subterráneas o recarga de acuíferos cuando el volumen anual de agua extraída o aportada sea superior a 1.000.000 de m<sup>3</sup> (proyectos no incluidos en el anexo II).

—Proyectos para el trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales cuando el volumen de agua trasvasada sea superior a 5.000.000 de m<sup>3</sup>. Se exceptúan los trasvases de agua potable por tubería o la reutilización directa de aguas depuradas.

—Plantas de tratamiento de aguas residuales de capacidad de tratamiento superior a 10.000 habitantes equivalentes (proyecto no incluidos en el anexo II).

—Instalaciones de conducción de agua a larga distancia cuando la longitud sea mayor de 40 km. y la capacidad máxima de conducción sea superior a 5m<sup>3</sup>/segundo (proyectos no incluidos en el anexo II).

—Instalaciones de desalación o desalobración de agua con un volumen nuevo o adicional superior a 3.000 m<sup>3</sup>/día.

—Construcción de vías navegables, puertos de navegación interior, obras de encauzamiento y proyectos de defensa de cauces y márgenes cuando la longitud total del tramo afectado sea superior a 2 km. y no se encuentran en otro de los supuestos contemplados en el anexo III. Se exceptúan aquellas actuaciones para evitar el riesgo en zona urbana.

##### *Proyectos de tratamiento y gestión de residuos*

—Instalación de eliminación de residuos no incluidas en el anexo II.

—Depósitos de lodos

—Instalaciones de almacenamiento de chatarra, incluidos vehículos desechados e instalaciones de desguace.

##### *Otros proyectos*

—Proyectos para la realización de las obras o instalaciones de cámpines ubicados en suelo no urbanizable no incluidos en el anexo II.

—Urbanizaciones de vacaciones y complejos hoteleros y extrahoteleros fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

—Instalaciones o bancos de prueba de motores, turbinas o reactores.

—Los proyectos del anexo II que sirvan exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y que no se utilicen por más de dos años.

—Proyectos que se lleven a cabo en suelo no urbanizable especial y que no estén previstos por las Directrices de Ordenación Territorial, los planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

—Cualquier proyecto no incluido en el anexo II que, individualmente o en combinación con otros proyectos, pueda afectar de forma apreciable directa o indirectamente, a zonas designadas en aplicación de las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o a humedales incluidos en la lista del Convenio Ramsar.

—Cualquier cambio o ampliación en los proyectos que figuran en los anexos II y III, ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución que puedan tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, es decir, cuando se produzca alguna de las incidencias siguientes: incremento significativo de las emisiones a la atmósfera; incremento significativo de los vertidos a los cauces públicos; incremento significativo de la generación de residuos; incremento significativo de la utilización de recursos naturales; afección a las áreas de especial protección designadas en aplicación de las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, o a humedales incluidos en la lista del Convenio Ramsar.

##### ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El estudio contendrá al menos los siguientes datos:

—Descripción general del proyecto y exigencias previsibles en el tiempo, en relación con la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidades de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.

—Exposición de las principales alternativas estudiadas y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.

—Evaluación de los efectos previsibles directos o indirectos del proyecto sobre la población, la fauna, la flora, el suelo, el aire, el agua, los factores cli-

máticos, el paisaje y los bienes materiales, incluido el patrimonio histórico artístico y el arqueológico. Asimismo, se atenderá a la interacción entre todos estos factores.

—Las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de influencia del proyecto, detallando, en especial, las referentes a los usos permitidos y prohibidos, condiciones de uso y cualesquiera otras que pudieran tener relación con la actuación.

—Medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos.

—Programa de vigilancia ambiental.

—Resumen del estudio y conclusiones en términos fácilmente comprensibles. Informe, en su caso, de las dificultades informativas o técnicas encontradas en la elaboración del mismo.

El órgano ambiental pondrá a disposición del promotor del proyecto los informes y cualquier otra documentación que obre en su poder cuando resulte de utilidad para la realización del estudio de impacto ambiental. En el caso de proyectos englobados dentro de planes o programas que hayan sido sometidos al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas regulado en la Ley 7/2006, el estudio de impacto ambiental deberá respetar, de forma obligatoria, lo establecido en la memoria ambiental.

Consultas previas:

Para la elaboración del estudio de impacto ambiental de los proyectos señalados anteriormente, el promotor consultará al órgano ambiental la amplitud y grado de especificación de la información que debe contener dicho estudio, para lo que deberá presentar, junto con la solicitud, una memoria del proyecto con al menos el siguiente contenido: la definición, características y ubicación del proyecto; las principales alternativas que se consideran y análisis de los potenciales impactos de cada una de ellas; un diagnóstico territorial y del medio ambiente afectado por el proyecto.

El órgano ambiental elevará consultas, en el plazo de diez días, a las Administraciones públicas titulares de competencias vinculadas a la protección del medio ambiente y a las entidades locales afectadas por la ejecución del proyecto, pudiendo ampliarlas a otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, previsiblemente afectadas por el proyecto, para que se pronuncien sobre esos extremos en el plazo máximo de treinta días. En el plazo máximo de treinta días desde que reciba las contestaciones a las consultas efectuadas o desde que haya transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior para su emisión sin haber recibido aquellas, el órgano ambiental se pronunciará y notificará al promotor el resultado de las mismas, que deberá ser tenido en cuenta para la elaboración del estudio de impacto ambiental. Transcurrido dicho plazo sin que el órgano ambiental haya realizado la citada notificación, el promotor podrá proceder a elaborar el estudio de impacto ambiental. No será de aplicación lo previsto en el presente artículo en los supuestos en que los proyectos hayan sido objeto de un estudio caso por caso, en los que se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley.

Inicio del procedimiento:

El promotor deberá remitir al órgano sustantivo competente para la aprobación del proyecto la documentación completa del mismo y el estudio de impacto ambiental. En el caso de promotores públicos, el estudio de impacto ambiental del proyecto, la documentación a que se refiere el apartado anterior y, en su caso, el resultado del trámite de información pública previsto en el procedimiento de autorización o aprobación del proyecto se presentarán directamente ante el órgano ambiental.

Información pública:

El estudio de impacto ambiental será sometido, junto con el proyecto, al trámite de información pública en el marco del propio procedimiento de aprobación del proyecto si en el mismo estuviese prevista la información pública. Finalizado dicho trámite, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental, en el plazo de quince días, el expediente completo, incluido el resultado de la información pública.

Cuando en el procedimiento sustantivo no se hubiera previsto un trámite de información pública, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental el estudio de impacto ambiental y el resto de la documentación que conforme el expediente en el plazo de quince días desde la recepción de la solicitud, sometiéndose por el órgano ambiental al trámite de información pública mediante anuncio, a cargo del promotor, en el «Boletín Oficial de Aragón» y en medios de comunicación autonómicos, comarcales o locales por un periodo de treinta días.

En cualquiera de estos supuestos, recibido el estudio de impacto ambiental por el órgano ambiental, este recabará los informes que, en cada caso, estime oportunos. En todo caso, el órgano ambiental deberá consultar a las entidades locales que puedan verse afectadas por el proyecto y recabará los informes que, según la normativa sectorial ambiental, sean preceptivos y deban emitir los órganos o entidades de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. El plazo para la emisión de estos informes será el establecido en su normativa sectorial o, en su defecto, el de treinta días.

Declaración de impacto ambiental:

Una vez finalizada la tramitación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el órgano ambiental emitirá la declaración de impacto ambiental, teniendo en cuenta el contenido del estudio de impacto ambiental, las alegaciones recibidas en el periodo de información pública y el resto de la documentación obrante en el expediente.

Protección del territorio y los sistemas generales:

La declaración de impacto ambiental determinará, a los solos efectos ambientales, la conveniencia o no de realizar el proyecto o actividad, los principales motivos en los que se ha basado la decisión y, en caso favorable, las condiciones que deben establecerse para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

El plazo máximo para la emisión de la declaración de impacto ambiental será de cuatro meses, contados desde la recepción por el órgano ambiental del estudio de impacto ambiental y del resto de documentación a que se refiere el artículo 29 de la Ley, cuando el trámite de información pública lo haya llevado a cabo el órgano sustantivo, o desde la finalización del trámite de información pública, cuando este trámite lo haya llevado a cabo el órgano ambiental. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido la declaración de impacto ambiental, esta se entenderá emitida en sentido desfavorable. La declaración de impacto ambiental se remitirá al promotor del proyecto y al órgano sustantivo para que sea incluida en el contenido de la resolución administrativa que autorice o apruebe el proyecto o actividad y será publicada por el órgano ambiental en el «Boletín Oficial de Aragón».

En el caso de proyectos englobados dentro de planes o programas que hayan sido sometidos al procedimiento de evaluación ambiental previsto en esta Ley, la declaración de impacto ambiental no podrá entrar en contradicción con el condicionamiento establecido en la memoria ambiental, salvo que se produjesen cambios significativos debidamente justificados en las condiciones ambientales del medio que pudiera verse afectado por la ejecución del proyecto o actividad. La resolución administrativa que autorice o apruebe el proyecto o actividad se hará pública por el órgano sustantivo.

Efectos de la declaración de impacto ambiental:

Los proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental según lo establecido en esta Ley no podrán autorizarse o ejecutarse sin haberse formulado la correspondiente declaración de impacto ambiental. En caso de discrepancia sobre el contenido de la declaración de impacto ambiental entre los órganos sustantivo y ambiental de la Administración de la Comunidad Autónoma, resolverá el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Aragón. En el resto de los supuestos no cabrá trámite de discrepancias, y la declaración de impacto ambiental tendrá carácter vinculante.

Transcurridos dos años desde la emisión de la declaración de impacto ambiental sin haberse iniciado la ejecución del proyecto, y en el caso de que el promotor quiera llevarlo a cabo, deberá comunicarlo al órgano ambiental para que en el plazo de dos meses valore la necesidad de establecer nuevas medidas correctoras o, en su caso, iniciar un nuevo procedimiento de evaluación de impacto ambiental si las circunstancias del medio hubieran variado significativamente. El promotor tendrá la obligación de comunicar al departamento competente en materia de medio ambiente, con un plazo mínimo de un mes, la fecha de comienzo de la ejecución del proyecto.

Seguimiento y vigilancia:

Corresponde al departamento competente en materia de medio ambiente recabar la información necesaria del órgano sustantivo para el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de la declaración de impacto ambiental, así como efectuar las comprobaciones precisas para verificar el cumplimiento en la ejecución del condicionado ambiental, sin perjuicio de las que sean propias del órgano sustantivo.

Tramitación urgente:

Está contemplada su posibilidad en el artículo 34 de la Ley.

Evaluación ambiental en zonas ambientalmente sensibles:

Regulada en los artículos 36 a 39 de la Ley. Deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental previsto en el presente título los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos, que tengan incidencia en las zonas ambientalmente sensibles previstas en el anexo V (Los espacios naturales protegidos, sus zonas periféricas de protección, así como el ámbito territorial de los planes de ordenación de los recursos naturales declarados al amparo de la normativa del Estado o de la Comunidad Autónoma de Aragón; Las zonas designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres; Los humedales de importancia internacional incluidos en el Convenio de Ramsar) y que no se encuentren sometidos ni al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ni al de calificación ambiental regulados en esta Ley.

A los efectos previstos en el apartado anterior, se entenderá que un proyecto tiene incidencia en una zona ambientalmente sensible siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones: Pueda afectar de forma apreciable a las zonas designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, sin tener relación directa con la gestión o conservación del lugar o sin ser necesario para la misma; Se desarrolle en un espacio natural protegido o en su zona periférica de protección, así como en el ámbito territorial de un Plan de ordenación de los recursos naturales, y requiera un informe preceptivo o autorización de contenido ambiental en virtud de lo establecido en sus normas de declaración o instrumentos de planificación. Se desarrolle en el ámbito de aplicación de los planes previstos en la

normativa reguladora de conservación de especies amenazadas y requiera informe preceptivo o autorización de contenido ambiental de conformidad con dichos planes. Se desarrolle y pueda afectar de forma apreciable a los humedales de importancia internacional incluidos en el Convenio de Ramsar o a reservas de la biosfera. Quedan exceptuadas del procedimiento de evaluación ambiental regulado en este título las actuaciones desarrolladas por el departamento competente en materia de medio ambiente o los organismos públicos de él dependientes cuando, en el ejercicio de la propia competencia, tengan relación directa con la gestión o conservación de las zonas ambientalmente sensibles o sean necesarias para la misma.

**Art. 96. Autorización ambiental integrada.**

La Autorización ambiental integrada es la resolución del órgano competente de la Comunidad Autónoma en la que se ubique la instalación, por la que se permite, a los solos efectos de la protección del medio ambiente y de la salud de las personas, explotar la totalidad o parte de una instalación, bajo determinadas condiciones destinadas a garantizar que la misma cumple el objeto y las disposiciones de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, que desarrolla la Directiva 96/61/CE, del Consejo, de 24 de septiembre, en la que se establecen medidas para evitar, o al menos reducir, las emisiones de las instalaciones industriales más contaminantes en la atmósfera, el agua y el suelo, incluidos los residuos. Tal autorización podrá ser válida para una o más instalaciones o partes de instalaciones que tengan la misma ubicación y sean explotadas por el mismo titular. Esta Ley se encuentra adaptada para la comunidad autónoma de Aragón mediante la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, de la que se recogen sus aspectos más relevantes.

Se someten al régimen de autorización ambiental integrada la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las instalaciones de titularidad pública o privada donde se desarrolle alguna de las actividades industriales contenidas en el anexo VI de la Ley, con excepción de las instalaciones o partes de las mismas utilizadas para la investigación, desarrollo y experimentación de nuevos productos y procesos:

—Instalaciones de combustión con una potencia térmica de combustión superior a 50 MW: instalaciones de producción de energía eléctrica en régimen ordinario o en régimen especial, en las que se produzca la combustión de combustibles fósiles, residuos y biomasa; instalaciones de cogeneración, calderas, hornos, generadores de vapor o cualquier otro equipamiento o instalación de combustión existente en una industria, sea ésta o no su actividad principal.

—Refinerías de petróleo y gas: instalaciones para el refinado de petróleo o de crudo de petróleo; instalaciones para la producción de gas combustible distinto del gas natural y gases licuados del petróleo.

—Coquerías

—Instalaciones de gasificación y licuefacción de carbón.

Producción y transformación de metales:

—Instalaciones de calcinación o sinterización de minerales metálicos incluidos el mineral sulfurado.

—Instalaciones para la producción de fundición o de aceros brutos (fusión primera o secundaria), incluidas las correspondientes instalaciones de fundición continua de capacidad superior a 2,5 toneladas/h.

—Las instalaciones para la transformación de metales ferrosos del punto 2.3 del anexo VI de la Ley 7/2006.

—Fundiciones de metales ferrosos con una capacidad de producción de más de 20 toneladas/día.

—Las instalaciones para la producción o fusión de metales no ferrosos del punto 2.5 del anexo VI de la Ley 7/2006.

—Instalaciones para el tratamiento de superficie de metales y materiales plásticos por procedimiento electrolítico o químico, cuando el volumen de las cubetas o de las líneas completas destinadas al tratamiento sea superior a 30 m<sup>3</sup>.

Industrias minerales:

—Instalaciones de fabricación de cemento y/o clinker si cumplen lo señalado en el punto 3.1 del anexo VI de la Ley 7/2006. Instalaciones para la fabricación de cal en hornos rotatorios de otro tipo, con una capacidad de producción superior a 50 toneladas por día.

—Instalaciones para la obtención de amianto y para la fabricación de productos a base de amianto.

—Instalaciones para la fabricación de vidrio incluida la fibra de vidrio, con una capacidad de fusión a 20 toneladas por día.

—Instalación para la fundición de materiales minerales, incluida la fabricación de fibras minerales con una capacidad de fundición superior a 20 toneladas por día.

—Instalación para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular tejas, ladrillos refractarios, azulejos o productos cerámicos ornamentales de uso doméstico, con una capacidad de producción superior a 75 toneladas/día y/o una capacidad de horneado de más de 4m<sup>3</sup> y de más de 300kg/m<sup>3</sup> de densidad de carga por horno.

Industrias químicas con fabricación a escala industrial, mediante transformación química:

—Instalaciones químicas para la fabricación de los productos químicos orgánicos de base, en particular: algunos hidrocarburos, compuestos orgánicos metálicos, materias plásticas de base, cauchos sintéticos, colorantes y pigmentos, tensioactivos y agentes de superficie...

—Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos inorgánicos de base como: gases (amoníaco, cloro, cloruro de hidrógeno...), ácidos

(ácido crómico, fluorídrico...), bases (hidróxido de amonio...), sales (cloruro de amonio...), no metales, óxidos metálicos u otros compuestos inorgánicos como el carburo de calcio, el silicio, el carburo de silicio.

—Instalaciones químicas para la fabricación de fertilizantes a base de fósforo, de nitrógeno o de potasio.

—Instalaciones químicas para la fabricación de productos de base fitofarmacéuticos y de biocidas.

—Instalaciones químicas que utilicen un procedimiento químico o biológico para la fabricación de medicamentos de base.

—Instalaciones químicas para la fabricación de explosivos.

Gestión de residuos, excepto las actividades e instalaciones en las que resulte de aplicación el artículo 14 de la Ley 10/1998, de 21 de abril de Residuos, excepto en el supuesto contemplado en el apartado 5.4:

—Instalaciones para la valorización de residuos peligrosos, incluida la gestión de aceites usados, o para la eliminación de dichos residuos en lugares distintos de los vertederos, de una capacidad de más de 10 toneladas/día.

—Instalaciones para la incineración de los residuos municipales con una capacidad de más de 3 toneladas por hora.

—Instalaciones para la eliminación de los residuos no peligrosos, en lugares distintos de los vertederos, con una capacidad de más de 50 toneladas por día.

—Vertederos para todo tipo de residuos que reciban más de 10 toneladas por día o que tengan una capacidad total de más de 25.000 toneladas con exclusión de los vertederos de residuos inertes.

Industria del papel y cartón:

—Instalaciones industriales destinadas a la fabricación de: pasta de papel a partir de madera o de otras materias fibrosas; papel y cartón con una capacidad de producción de más de 20 toneladas diarias.

—Instalaciones de producción y tratamiento de celulosa con una capacidad de producción superior a 20 toneladas diarias.

Industria textil:

—Instalaciones para el tratamiento previo (operaciones de lavado, blanqueo, mercerización) o para el tinte de fibras y productos textiles, cuando la capacidad de tratamiento supere las 10 toneladas diarias.

Industria del cuero:

—Instalaciones para el curtido de cueros cuando la capacidad de tratamiento supere las 12 toneladas de productos acabados por día.

Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas:

—Instalaciones para: mataderos con una capacidad de producción de canales superior a 50 toneladas/día; tratamiento y transformación destinados a la producción de productos alimenticios a partir de: materia prima animal, que no sea leche (más de 75 t/día de productos acabados), materia prima vegetal (más de 300 t/día de productos acabados, media trimestral); tratamiento y transformación de la leche, con una cantidad de leche recibida superior a 200 toneladas por día (valor medio anual).

—Instalaciones para la eliminación o el aprovechamiento de canales o desechos de animales con una capacidad de tratamiento superior a 10 toneladas/día.

—Instalaciones destinadas a la cría intensiva de aves de corral o de cerdos que dispongan de más de: 40.000 emplazamientos si se trata de gallinas ponedoras, 75.000 pollos de engorde, 40.000 patos u ocas, 25.000 pavos, 1.000 avestruces, 200.000 perdices, 600.000 codornices, 2.000 emplazamientos para cerdos de cría (de más de 30 kg), 750 emplazamientos para cerdas.

Consumo de disolventes orgánicos:

—Instalaciones para el tratamiento de superficies de materiales, objetos o productos con utilización de disolventes orgánicos, en particular para aprestarlos, estamparlos, revestirlos y desengrasarlos, impermeabilizarlos, pegarlos, enlazarlos, limpiarlos o impregnarlos, con una capacidad de consumo de más de 150 kg de disolvente por hora o más de 200 toneladas/año.

Industrias del carbono:

—Instalaciones para la fabricación de carbono sinterizado o electrografito por combustión o grafitación.

Modificación de la instalación:

Toda modificación de una instalación sometida a autorización ambiental integrada o cualquier modificación de una instalación que implique, por sí misma, el cumplimiento de alguno de los umbrales anteriormente señalados, el titular de la misma, deberá comunicarlo al órgano competente para otorgar la autorización ambiental integrada, según lo señalado en el artículo 41 de la Ley 7/2006.

Objeto de la autorización ambiental integrada:

La autorización ambiental integrada tiene como finalidad integrar en una única resolución del órgano ambiental de la Administración autonómica las siguientes actuaciones:

a) Las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos para la implantación y puesta en marcha de las instalaciones en materia de: producción y gestión de residuos; suelos contaminados; vertidos al dominio público hidráulico; vertidos al sistema integral de saneamiento; contaminación acústica y atmosférica, incluidas las determinaciones referentes a compuestos orgánicos volátiles, así como, en su caso, la autorización de emisión de gases de efecto invernadero para aquellas instalaciones que la precisen de acuerdo con la normativa reguladora del régimen de comercio de emisión de gases de efecto invernadero.

b) La autorización especial para construcciones o instalaciones a implantar en suelo no urbanizable prevista en la legislación urbanística cuando aquella sea exigible.

c) La declaración de impacto ambiental.

El otorgamiento de la autorización ambiental integrada, así como las modificaciones señaladas, precederán, en su caso, a las demás autorizaciones sustantivas o licencias que sean obligatorias; entre otras, las autorizaciones sustantivas de las industrias señaladas en el párrafo e) del artículo 4 de la Ley.

La autorización ambiental integrada se otorgará sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban exigirse para la ocupación o utilización del dominio público, de conformidad con lo establecido en la legislación de aguas y demás normativa que resulte de aplicación.

Se exceptúan de lo establecido en este apartado las autorizaciones de vertidos a las aguas continentales, que se incluyen en la autorización ambiental integrada, de acuerdo con esta Ley.

Procedimiento:

Órgano ambiental competente. Corresponde al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental la competencia para la instrucción, tramitación y resolución del procedimiento de autorización ambiental integrada.

Consultas previas. Con carácter previo a la presentación de la solicitud de autorización ambiental integrada, el titular de una instalación donde se desarrollen alguna o parte de las actividades comprendidas en el anexo VI de la Ley podrá solicitar al órgano ambiental competente información sobre el procedimiento de autorización ambiental integrada, acompañando dicha petición de una memoria resumen que recoja las características básicas del proyecto de instalación.

Protección del territorio y los sistemas generales:

El órgano ambiental podrá elevar consultas, en el plazo de diez días, a los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón cuyas competencias pudieran verse afectadas para que, en el plazo máximo de treinta días, remitan la información que, a su juicio, puede resultar de interés para la preparación de la solicitud por parte del titular de la instalación. El órgano ambiental, en el plazo máximo de treinta días desde que reciba las contestaciones a las consultas efectuadas o desde que haya transcurrido el plazo previsto a tal fin, se pronunciará y notificará al promotor el resultado de las mismas, que deberá ser tenido en cuenta para la formulación de la solicitud de autorización ambiental integrada, sin perjuicio del derecho del titular de la instalación a presentar la solicitud que da inicio al procedimiento a falta de notificación en plazo.

Informe de compatibilidad urbanística. Previamente a la solicitud de la autorización ambiental integrada, el titular de la instalación deberá solicitar del Ayuntamiento en cuyo territorio se pretenda ubicar la misma la expedición de un informe acreditativo de la compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico teniendo en cuenta siguientes aspectos:

- a) La clasificación urbanística del suelo.
- b) El planeamiento al que está sujeta la finca, así como su localización y su grado de urbanización.
- c) Los usos urbanísticos admitidos y, en su caso, la existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.
- d) Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se estén elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.
- e) Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.

El informe de compatibilidad urbanística será expedido por el Ayuntamiento en el plazo máximo de treinta días, a contar desde la fecha de solicitud, y deberá determinar el periodo de validez del mismo, si procede, y la compatibilidad o no de la instalación proyectada con la normativa y el planeamiento municipal. En el supuesto de que no se expida el informe en el plazo indicado en el apartado anterior, el titular presentará, junto con la solicitud de autorización ambiental integrada, copia de la solicitud del mismo. En el caso de que el informe emitido por el Ayuntamiento sea negativo, el órgano ambiental competente dictará resolución motivada poniendo fin al procedimiento y archivará las actuaciones, siempre y cuando, con independencia del momento en que haya sido emitido, el informe haya sido recibido por el citado órgano con anterioridad al otorgamiento de la autorización ambiental integrada. El informe urbanístico a que se refiere el presente artículo es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente respecto de las citadas autorizaciones o licencias.

El contenido de la solicitud ante el órgano ambiental competente será el señalado en el artículo 46 de la Ley 7/2006.

Tramitación. Una vez recibida la documentación de acuerdo con lo establecido en los artículos anteriores, el órgano ambiental competente someterá el expediente a información pública mediante anuncio, a cargo del promotor, en el «Boletín Oficial de Aragón» y en medios de comunicación autonómicos, comarcales o locales. El trámite de información pública tendrá una duración no inferior a treinta días y será común para la evaluación de impacto ambiental y para aquellos procedimientos cuyas resoluciones se integran en la autorización ambiental integrada, así como, en su caso, para los procedimientos de las autorizaciones sustantivas que precise la instalación.

De forma simultánea al trámite de información pública, el órgano ambiental solicitará del Ayuntamiento en cuyo territorio se ubique la instalación que la apertura del trámite de información pública sea notificada personalmente a los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento propuesto a los efectos de

que puedan alegar lo que estimen oportuno. Dicha notificación indicará, al menos, el lugar en el que tendrán a su disposición el expediente relativo a la solicitud de autorización ambiental integrada para consulta y formulación de las alegaciones que se consideren pertinentes. Se exceptuarán de la información pública los datos de la solicitud y la documentación presentada que gocen de confidencialidad de acuerdo con la legislación vigente.

El órgano ambiental competente remitirá copia del expediente, junto con las alegaciones y observaciones recibidas, a la Comunidad Autónoma que pudiera verse afectada por los efectos de la instalación al objeto de que emitan los informes oportunos.

Una vez concluido el periodo de información pública, el órgano ambiental competente remitirá copia del expediente, junto con las alegaciones y observaciones recibidas, a los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón que deban pronunciarse sobre materias de su competencia para que informen sobre dichas materias dentro de los plazos fijados por la presente Ley y, en su caso, en los fijados en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

El Ayuntamiento en cuyo término se ubique la instalación, una vez recibida la documentación a la que se refiere el apartado anterior, emitirá, en el plazo de treinta días desde la recepción del expediente, un informe sobre la adecuación de la instalación analizada a todos aquellos aspectos que sean de su competencia. Dicho informe será vinculante exclusivamente en los extremos relativos a la competencia municipal. De no emitirse el informe en el plazo señalado, el órgano ambiental requerirá al Ayuntamiento para que lo emita en un plazo máximo de quince días. Transcurrido el plazo sin recibirse el citado informe, proseguirán las actuaciones y se podrá otorgar la autorización ambiental integrada estableciendo en la misma las condiciones y medidas correctoras que resulten procedentes de conformidad con la legislación sectorial aplicable y las ordenanzas del Ayuntamiento en cuyo término se ubique la instalación. no obstante, el informe emitido fuera de plazo, pero recibido antes de dictar resolución, deberá ser valorado por el órgano ambiental.

Cuando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio deba pronunciarse sobre la autorización para la construcción en suelo no urbanizable prevista en la normativa urbanística, el informe deberá emitirse en el plazo de dos meses a contar desde la recepción del expediente. En caso de no emitirse el informe en el plazo señalado, el órgano ambiental competente requerirá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para que lo emita con carácter urgente en el plazo de quince días. De no emitirse el informe en este plazo, el mismo se entenderá favorable y proseguirán las actuaciones. En caso de ser negativo dicho informe, el órgano ambiental dictará resolución motivada poniendo fin al procedimiento y archivará las actuaciones.

En los supuestos en que la instalación sometida a autorización ambiental integrada precise, de acuerdo con la legislación de aguas, autorización de vertido al dominio público hidráulico de cuencas intercomunitarias, concluido el trámite de información pública, se solicitará del organismo de cuenca competente la emisión del informe sobre la admisibilidad del vertido contemplado en el artículo 19 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, acompañando copia del expediente y de las alegaciones y observaciones recibidas en el trámite de información pública. El informe del organismo de cuenca tendrá carácter preceptivo y vinculante y deberá emitirse en el plazo máximo de seis meses desde la recepción del expediente. En caso de no emitirse dicho informe en el plazo señalado, el órgano ambiental requerirá al organismo de cuenca para que lo emita con carácter urgente en el plazo máximo de un mes. Transcurrido el plazo previsto sin recibirse el citado informe, proseguirán las actuaciones y se podrá otorgar la autorización ambiental integrada, estableciendo el órgano ambiental, en la misma, las características del vertido y las medidas correctoras requeridas, que se establecerán de conformidad con la legislación sectorial aplicable. no obstante, el informe recibido fuera del plazo señalado y antes del otorgamiento de la autorización ambiental integrada deberá ser tenido en consideración por el órgano ambiental.

Si el informe vinculante regulado en este artículo considerase que es inadmisibles el vertido y, consecuentemente, impidiese el otorgamiento de la autorización ambiental integrada, el órgano ambiental dictará resolución motivada denegando la autorización.

El órgano ambiental, una vez realizada la evaluación ambiental del proyecto en su conjunto, elaborará una propuesta de resolución que, ajustada al contenido establecido en el artículo 51 de esta Ley, incorporará las condiciones que resulten de los informes vinculantes emitidos, tras un trámite de audiencia a los interesados.

Cuando en el trámite de audiencia al que se refiere el apartado anterior se hubiesen realizado alegaciones sobre cuestiones que hubieran sido objeto de los informes vinculantes emitidos, se dará traslado de las mismas, junto con la propuesta de resolución, a los órganos competentes para emitir informes vinculantes en trámites anteriores para que, en el plazo máximo de quince días, manifiesten lo que estimen conveniente, que igualmente tendrá carácter vinculante en los aspectos referidos a materias de su competencia.

Integración del procedimiento de evaluación de impacto ambiental. Cuando corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón la formulación de la declaración de impacto ambiental, el procedimiento para el otorgamiento de la autorización ambiental integrada integrará el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, salvo en lo referente al trámite de discrepancias.

A tal efecto, en caso de que la instalación precise de autorización sustantiva, el órgano ambiental competente remitirá la propuesta de resolución de la autorización ambiental integrada a la Administración competente para el otorgamiento de la autorización sustantiva para que, en el plazo de quince días, realice las alegaciones u observaciones que tenga por convenientes sobre el contenido de la declaración de impacto ambiental. En caso de discrepancias entre los órganos sustantivo y ambiental de la Administración de la Comunidad Autónoma, resolverá el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Aragón.

**Resolución:** El órgano ambiental competente para otorgar la autorización ambiental integrada dictará resolución motivada otorgándola o denegándola en un plazo máximo de diez meses. Transcurrido el plazo de diez meses sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse desestimada la solicitud.

En los supuestos de modificación sustancial de una instalación ya autorizada, el órgano ambiental competente otorgará una nueva autorización ambiental integrada que sustituirá a la anterior, refundiendo las condiciones impuestas originariamente para el ejercicio de la actividad y aquellas que, en su caso, se impongan como consecuencia de la modificación sustancial de la instalación.

La resolución deberá ser notificada a los interesados en el procedimiento, al municipio en que se ubique la instalación y a los órganos que hubieran emitido informes vinculantes y se publicará en el «Boletín Oficial de Aragón».

**Contenido de la autorización ambiental integrada.** La autorización ambiental integrada tendrá el contenido señalado en artículo 51 de la ley 7/2006.

**Impugnación.** Los interesados podrán oponerse a los informes vinculantes emitidos en el procedimiento regulado en esta Ley mediante la impugnación de la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento de la autorización ambiental integrada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, para los casos en que los citados informes vinculantes impidiesen el otorgamiento de dicha autorización.

Cuando la impugnación en vía administrativa de la resolución que ponga fin al procedimiento de otorgamiento de la autorización ambiental integrada afecte a las condiciones establecidas en los informes vinculantes, se dará traslado del recurso a los órganos que los hubiesen emitido, con el fin de que estos, si lo estiman oportuno, presenten alegaciones en el plazo de quince días. De emitirse en plazo, las citadas alegaciones serán vinculantes para la resolución del recurso.

**Coordinación con otros mecanismos de intervención ambiental:**

**Coordinación con el régimen aplicable en materia de evaluación de impacto ambiental** cuando corresponda a la Administración del Estado. Cuando corresponda al órgano ambiental de la Administración General del Estado la formulación de la declaración de impacto ambiental, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, y su normativa de desarrollo, no podrá otorgarse la autorización ambiental integrada sin que previamente se haya dictado dicha declaración. (Cuando el proyecto tenga repercusiones sobre el medio ambiente de otro estado miembro de las Comunidades Europeas, se considerará órgano ambiental el de la Administración del Estado.

**Coordinación con el régimen de la licencia ambiental de actividades clasificadas.** El procedimiento para el otorgamiento de la autorización ambiental integrada sustituirá al procedimiento para el otorgamiento de la licencia ambiental de actividades clasificadas, evacuándose en tal caso el informe municipal previo, preceptivo y vinculante, sobre la adecuación de la instalación a tal fin. En su caso, la autorización ambiental integrada será vinculante asimismo para la autoridad municipal cuando implique la denegación de la licencia o la imposición de medidas correctoras, así como en lo referente a todos los aspectos medioambientales que integran su contenido conforme a esta Ley y a la legislación básica estatal.

**Renovación de la autorización ambiental integrada.** La autorización ambiental integrada se otorgará por un plazo máximo de ocho años, transcurrido el cual deberá ser renovada y, en su caso, actualizada por periodos sucesivos. De acuerdo con lo señalado en el artículo 56 de la Ley 7/2006.

**Modificación de oficio de la autorización ambiental integrada.** En cualquier caso, la autorización ambiental integrada podrá ser modificada de oficio cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Si la contaminación producida por la instalación hace conveniente la revisión de los valores límite de emisión o de cualesquiera otras condiciones, determinados en la autorización, o la inclusión de nuevos valores.

b) Si se produce una variación importante del medio receptor con respecto a las condiciones que presentaba en el momento del otorgamiento de la autorización.

c) Si la aparición de importantes cambios en las mejores técnicas disponibles, validadas por la Unión Europea, permite reducir significativamente las emisiones sin imponer costes excesivos.

d) Si la seguridad de funcionamiento del proceso o la instalación hace necesario utilizar otras técnicas.

e) Cuando el organismo de cuenca, conforme a lo establecido en la legislación de aguas, estime que existen circunstancias que justifiquen la revisión o modificación de la autorización en lo relativo a vertidos al dominio público hidráulico. En este supuesto, el organismo de cuenca requerirá, mediante informe vinculante, al órgano competente para otorgar la autorización a fin de que inicie el procedimiento de modificación en un plazo máximo de veinte días.

f) Si así lo exigiera la legislación sectorial que resulte de aplicación a la instalación.

Los supuestos de modificación establecidos en el apartado anterior no generan derecho alguno a indemnización para el titular de la instalación.

**Transmisión de la titularidad de la autorización ambiental integrada.** Cuando se transmita la titularidad de la autorización ambiental integrada, será precisa la previa comunicación de dicha transmisión al órgano ambiental por los sujetos que intervengan en la transmisión.

**Caducidad de la autorización ambiental integrada.** Las autorizaciones ambientales integradas caducarán en los plazos y supuestos siguientes:

a) Cuando la actividad no comience a ejercerse en el plazo de dos años a partir de la fecha de otorgamiento de la autorización, siempre que en esta no se fije un plazo superior.

b) Cuando la instalación se paralice por plazo superior a dos años, excepto en casos de fuerza mayor.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, por causas justificadas, el titular de la instalación podrá solicitar del órgano competente una prórroga de los plazos anteriormente señalados.

#### PROTECCION GENERAL DEL DOMINIO PUBLICO

##### Art. 97. Carreteras.

La red de carreteras del término municipal, carreteras convencionales según la Ley actual (8/1998 de 17 de diciembre), fuera del suelo urbano comprenderá:

—Una zona de dominio público de 3 metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación (según esquema adjunto). En esta zona no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía, convenientemente autorizada, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medias de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general. Cuando en esta zona exista alguna parte que aún sea de propiedad privada se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan ni dificulten la visibilidad a los vehículos, o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando en todo caso libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, le acera, la cuneta y en su caso las obras de tierra.

—Una zona de servidumbre que comprenderá dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros medidos desde las citadas aristas.

—En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

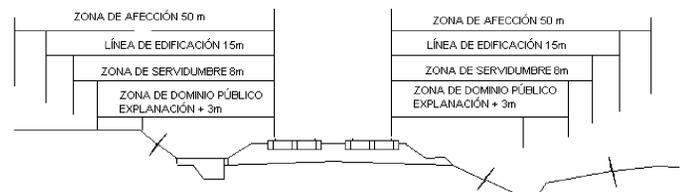
—Una zona de afección que comprenderá dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros medidos desde las citadas aristas.

Para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del titular de la vía sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejoras previa la autorización correspondiente una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción.

—Línea límite de edificación: se establece a ambos lados de la carretera, desde la cual y hasta la carretera está prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes. Dicha línea se sitúa a 15 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

El resto de construcciones que pudieran plantearse quedarán sometidas a la legislación de carreteras aplicable.

#### ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR LA LEY DE CARRETERAS (8/1998 DE 17 DE DICIEMBRE)



##### Art. 98. Vías pecuarias y caminos rurales.

Se incluyen como vías pecuarias las recogidas en el plano 1.b y descritas en el proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias aprobada por O.M. de 14 de noviembre de 1945, documento que se recoge en el anexo a la Memoria de este Plan General:

- Cañada Real de Utorre, de 75,22 metros de anchura.
- Cañada Real de Viso de la Sierra, de 75,22 metros de anchura.
- Cañada Real de la Muga de Sos (descrita en la Clasificación de Sos), de 75,22 metros de anchura repartida entre los dos términos.
- Cordel de Luesia a Uncastillo y Bastanes, de 37,61 metros de anchura.
- Paso del Bodegón, de 17 metros de anchura.
- Paso de la Tejería a Monte Ubio, de 12 metros de anchura.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo y la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de éstas, sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8 metros) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable, a excepción de aquellas obras de interés público y social que sean autorizadas por las Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable del Órgano Competente para la vigilancia y protección de las vías pecuarias.

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, siempre y cuando repercutan en beneficio del desarrollo rural y del territorio, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél ni tampoco los usos especiales, evitando causar cualquier tipo de daño ambiental. En cualquier caso, dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los cinco años, sin perjuicio de su ulterior renovación, sometándose previamente al trámite de información pública por espacio de un mes y siendo objeto del informe correspondiente por el Ayuntamiento en cuyo término radiquen y por el Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón cuando se trate de Vías Pecuarias de especial Interés Natural. Corresponde al Departamento competente en materia de vías pecuarias el otorgamiento de las autorizaciones para la ocupación temporal de las vías pecuarias cuando éstas tengan carácter supramarcal. Corresponde a la comarca el otorgamiento de las autorizaciones para la ocupación temporal de las vías pecuarias cuando éstas tengan carácter comarcal.

Podrán transitar por la vía pecuaria los vehículos y maquinaria que se destinen al ejercicio de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, respetando el paso prioritario de los ganados. Excepcionalmente se podrá autorizar por el Departamento competente en materia de vías pecuarias o, en su caso, por la comarca, cuando el trazado de la vía discorra íntegramente por su territorio, el tránsito de vehículos motorizados que estén al servicio de establecimientos turísticos, culturales y educativos que radiquen en el medio rural o de otros vehículos motorizados cuando su desplazamiento no obedezca a razones deportivas, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural. Cualquier desplazamiento que se realice en un vehículo motorizado deberá evitar la destrucción de la vegetación y del pastizal que exista en la vía pecuaria, circular a una velocidad adecuada a las condiciones de la vía y ceder el paso a los ganados en tránsito sin que pueda ser desviado ni quede sujeto a interrupción.

En el suelo urbano se estará a lo dispuesto en los planos de alineaciones, donde sus tramos no pueden tener una anchura menor de 5 m.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido. Idénticas limitaciones afectarán a los descansaderos de las vías pecuarias. Solamente cuando el planeamiento disponga de parte de la vía o vías pecuarias que puede ser ocupada por los mismos, sin rebasar los límites establecidos.

El planteamiento municipal tenderá, no obstante, a la conservación de la red de vías pecuarias y a su posible uso preferente como "Itinerarios de Gran Recorrido".

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros (8 metros).

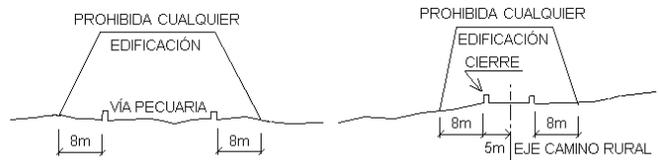
Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 metros) del eje del camino, o tres metros (3 metros) del borde del pavimento, si éste existe.

Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor natural, en cuyo caso los cierre protectores del ganado deberán ser franqueables para personas a pie.

Se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél, por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada.

Serán usos compatibles los agrícolas, las plantaciones lineales, y los cortavientos que no alteren su uso principal.

#### PROTECCION DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES FUERA DE LOS NUCLEOS DE POBLACION



#### Art. 99. Protección de la red de transporte de energía.

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

Las distancias mínimas que deberán existir en el punto más desfavorable entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios, construcciones y plantaciones que se vayan a instalar en sus proximidades, se rigen por lo dispuesto en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. En su artículo 162.3, del título VII, establece: "En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección." (5 metros)

"Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad necesarias".

#### Art. 100. Servidumbres aeronáuticas.

Las construcciones de instalaciones aeronáuticas o de la ayuda a la navegación estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación vigente sobre aeropuertos y navegación aérea, en concepto a los Decretos de 24 de febrero de 1972 y del 9 de julio de 1974.

#### Art. 101. Instalaciones de telecomunicaciones.

Se regirán por lo señalado en la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, y la orden del Ministerio de Fomento de 26 de octubre de 1999, y la Disposición Adicional Sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que da nueva redacción al artículo 2a) del Decreto-Ley.

Tendrán derecho de ocupación del dominio público los operadores siempre que su título habilitante lleve aparejado este derecho, por lo que se deberá aportar ante el Ayuntamiento antes de su ocupación.

Cuando las redes discurran por suelo urbano o cuando afecten a las visuales del Conjunto Histórico, deberán tener canalizaciones subterráneas.

Las infraestructuras deben ser compartidas. Para ello es necesaria la publicación de la correspondiente Orden Ministerial por la que se declare la utilización compartida del dominio público del Ayuntamiento de Uncastillo a efectos de la instalación de redes públicas de telecomunicaciones. Posteriormente se procederá a establecer el uso compartido de infraestructuras de acuerdo con lo señalado en el artículo 47 de la Ley y 49 del Reglamento de obligaciones de servicio público, aprobado mediante Real Decreto 1736/1998, de 31 de julio.

Cualquier empresa que cumpla los requisitos de la Ley y sus normas de desarrollo podrá obtener licencia individual para instalar o explotar redes públicas de telecomunicaciones, extender sus redes o prestar servicios dentro de su ámbito territorial.

En relación con las instalaciones radioeléctricas, habrán de respetarse las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

#### Art. 102. Actividades extractivas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y flora. Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, necesitará presentar un estudio detallado para comprobar si se encuentra entre las que necesitan Evaluación de Impacto Ambiental según la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

#### Art. 103. Industrias peligrosas o insalubres.

Las industrias fabriles consideradas como peligrosas, insalubres, de acuerdo con las calificaciones establecidas en la reglamentación vigente sólo podrán emplazarse con carácter general a una distancia superior a dos kilómetros (2

km) del núcleo más próximo de población agrupada, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes, etc.) no afecten a dicho núcleo.

#### NORMAS GENERALES SOBRE ACTIVIDADES

##### Art. 104. *Normativa aplicable.*

Además de las limitaciones de carácter general y las propias de determinados suelos que se contienen en las presentes normas, y las señaladas en el capítulo anterior, la protección del medio ambiente se efectúa mediante la sujeción de las actividades que pudieran deteriorarlo al título V de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón; y a las leyes y reglamentos que regulan con carácter general o sectorial la protección del medio ambiente y la implantación de determinados usos, como las Directrices Sectoriales Ganaderas. En tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley 7/2006, continúan en vigor, en lo que no se opongan a la misma:

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961. Decreto 109/1986, de 14 de noviembre, de intervención de la Diputación General en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Orden de 28 de noviembre de 1986, del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes, por la que se regula la exención del trámite de calificación o informe de determinadas actividades por las Comisiones provinciales de Medio Ambiente. Orden de 28 de noviembre de 1986, del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes, sobre documentación que acompaña a la solicitud de licencia para ejercicio de actividades sometidas al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y regulación del trámite de visita de comprobación para el ejercicio de tales actividades. Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo y de las Comisiones provinciales de Ordenación del Territorio. Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

##### Art. 105. *Tipos de actividad.*

A los efectos de la tramitación estos tipos de actividades:

1.º Actividades exentas de calificación conforme a la Ley 7/2006. Se autorizarán por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la Administración Pública, en especial las que deba tramitarse de acuerdo con el artículo 24 de la LUA y las sujetas a la legislación vigente sobre el medio natural.

2.º Actividades sujetas a calificación conforme a la Ley 7/2006. Se sujetan a lo señalado en el artículo siguiente.

3.º Actividades sujetas a la Evaluación del Impacto Ambiental o Autorización Ambiental Integrada: se sujetan a lo señalado en artículos 93 a 96.

##### Art. 106. *Licencia ambiental de actividades clasificadas.*

Reguladas en el título V de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

#### *Actividades sometidas a licencia ambiental*

Se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada. Son actividades clasificadas las que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a las siguientes definiciones:

a) Molestas: las que constituyan una perturbación por los ruidos o vibraciones o que produzcan manifiesta incomodidad por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

b) Insalubres: las que den lugar a desprendimientos o evacuación de sustancias o productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas para el medio ambiente: las que sean susceptibles de causar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua o el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.

d) Peligrosas: las que tengan por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar o eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

En todo caso se excluirán del sometimiento a la licencia ambiental de actividades clasificadas los siguientes supuestos:

a) Aquellas actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.

b) Aquellas actividades que, según lo dispuesto en la Ley, no tengan la consideración de clasificadas y, en todo caso, las enumeradas en el anexo VII de la misma, que estarán sujetas a la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local, que son las siguientes:

—Actividades de comercio al por menor, siempre que la potencia mecánica instalada no supere los 15 kW y su superficie no supere los 300 metros cuadrados: Alimentación. Bebidas y tabaco. Maquinaria y equipo mecánico. Máquinas de oficina y ordenadores. Maquinaria y material eléctrico. Material electrónico. Accesorios y piezas de recambio para vehículos automóviles, motocicletas y bicicletas, excepto aceites y grasas. Instrumentos de precisión, óptica y similares. Productos de la industria textil. Productos de la industria del cuero. Productos de la industria del calzado y del vestido y de otras confecciones textiles. Productos de las industrias de madera, corcho y muebles de madera y metálicos. Productos de la industria del papel y artículos de papel, artes

gráficas y edición. Productos de las industrias de transformación del caucho y materias plásticas. Productos de otras industrias manufactureras (joyería, bisutería, instrumentos de música, instrumentos fotográficos, juguetes y artículos de deporte). Productos de ferretería, droguería y perfumería, higiene y belleza. Prensa periódica, libros y revistas. Productos artesanales.

Productos de jardinería, materiales de construcción y similares. Distribución de películas y alquiler de material de video y cinematográfico. Floristerías. Armerías.

—Actividades industriales: Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 kW y su superficie sea inferior a 200 metros cuadrados. Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines a los anteriormente indicados, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 kW y su superficie sea inferior a 200 metros cuadrados. Talleres de confección, cestería, encuadernación y afines, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 kW y su superficie sea inferior a 200 metros cuadrados. Talleres de confección, sastrería, peletería, géneros de punto, carpintería y guarnicionería, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 kW y su superficie sea inferior a 200 metros cuadrados. Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 kW y su superficie sea inferior a 200 metros cuadrados. Talleres de reparación de calzado, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 kW y su superficie sea inferior a 200 metros cuadrados.

—Actividades agropecuarias: Corrales domésticos, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 3 cerdos de cebo, 4 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madres y 30 aves. Instalaciones para cría o guarda de perros, susceptibles de albergar como máximo 2 perros mayores de tres meses. Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas, siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración y/o sistemas forzados de ventilación, que como máximo contengan 2.000 litros de gasóleo u otros combustibles. Actividades trashumantes de ganadería e instalaciones fijas en cañadas o sus proximidades ligadas a estas actividades y que se utilizan únicamente en el desarrollo de la trashumancia.

—Otras actividades: Actividades de hostelería, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 15 kW y su superficie sea inferior a 300 metros cuadrados, excepto bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipos de sonido. Centros e instalaciones de turismo rural. Residencias de ancianos, centros de día y guarderías infantiles. Centros y academias de enseñanza, excepto de baile, música y canto. Despachos profesionales, gestorías y oficinas. Peluquerías, saunas, institutos de belleza y similares, siempre que su superficie no supere los 200 metros cuadrados. Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 500 metros cuadrados, excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras o neumáticos. Garajes para estacionamiento de vehículos excepto los comerciales. Antenas de telecomunicaciones.

No se someterán a la calificación ambiental regulada en este título las actividades que estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

#### *Finalidad*

La licencia ambiental de actividades clasificadas tiene como finalidad:

a) Prevenir y reducir en origen las emisiones contaminantes al aire, agua y al suelo que pueden producir las correspondientes actividades que son susceptibles de afectar al medio ambiente.

b) Comprobar, en el marco de las competencias municipales, la adecuación de la actividad a las ordenanzas municipales, a la legalidad urbanística, a la normativa de seguridad, sanitaria, ambiental y aquellas otras que resulten exigibles.

#### *Modificación sustancial de actividades*

A fin de calificar la modificación de una actividad como sustancial se tendrá en cuenta la mayor incidencia de la modificación proyectada sobre la seguridad, la salud de las personas y el medio ambiente en los siguientes aspectos:

- El tamaño y producción de la instalación en que se desarrolla la actividad.
- Los recursos naturales utilizados por la misma.
- Su consumo de agua y energía.
- El volumen, peso y tipología de los residuos generados.
- La calidad y capacidad regenerativa de los recursos naturales de las áreas geográficas que puedan verse afectadas.
- El grado de contaminación producido.
- El riesgo de accidente.
- La incorporación o aumento en el uso de sustancias peligrosas.

El titular de una actividad que pretenda llevar a cabo una modificación de la misma en su ejercicio deberá comunicarlo al Ayuntamiento en cuyo territorio se ubique la instalación en la que desarrolla la actividad, mediante una comunicación razonada y documentada a tal fin, indicando si considera que tiene carácter sustancial o no. Si el Ayuntamiento no manifiesta en el plazo de un mes desde la fecha en la que se le comunicó dicha voluntad su criterio con-

trario a la calificación como no sustancial de la modificación pretendida, el titular podrá ejecutarla o realizarla directamente. Cuando la modificación proyectada sea considerada por el propio titular o por el Ayuntamiento como sustancial, esta no podrá llevarse a cabo, en tanto no sea otorgada una nueva licencia ambiental de actividades clasificadas.

#### *Procedimiento de otorgamiento*

**Organo competente.** Será competente para el otorgamiento de la licencia ambiental de actividades clasificadas el alcalde del Ayuntamiento en cuyo término municipal vaya a desarrollarse la actividad.

**Solicitud.** Toda persona física o jurídica que pretenda desarrollar una actividad clasificada o la modificación sustancial de la que venía realizando como tal, deberá solicitar la licencia ambiental de actividades clasificadas con carácter previo ante el Ayuntamiento correspondiente al término municipal en que se ubique la instalación en la que se va a desenvolver o se desenvuelve su actividad. A la solicitud deberá acompañarse la documentación establecida reglamentariamente, y, como mínimo, la siguiente:

a) proyecto técnico redactado por técnico competente en la materia y visado por el colegio oficial correspondiente.

b) Memoria descriptiva de la actividad, que contendrá como mínimo los aspectos relativos al emplazamiento de la actividad y su repercusión en el medio ambiente, en especial la descripción de los tipos, cantidades y composición de los residuos generados, vertidos, emisiones contaminantes en todas sus formas, incluidos ruidos y vibraciones, la gestión prevista para ellos, riesgo de incendios y otros de la actividad, el estudio y propuesta de medidas preventivas, correctoras y de autocontrol previstas, así como las técnicas de restauración del medio afectado y programa de seguimiento del área restaurada, en los casos de desmantelamiento de las instalaciones y cese de la actividad.

c) Justificación del cumplimiento de la legislación ambiental y sectorial aplicable a la actividad, de la normativa de seguridad y salud y, en su caso, de las ordenanzas municipales que resulten de aplicación.

d) Declaración de los datos que a juicio del solicitante gozan de confidencialidad amparada en la normativa vigente.

e) Cualquier otra información que resulte relevante para la evaluación de la actuación desde el punto de vista ambiental.

Si la actividad estuviera, asimismo, sometida a procedimiento de evaluación de impacto ambiental en la forma y supuestos previstos en la presente ley, a la solicitud se acompañará un estudio de impacto ambiental en lugar de la memoria descriptiva o, en su caso, la correspondiente declaración de impacto ambiental si esta se hubiera formulado ya por el órgano ambiental competente.

En los supuestos de modificación sustancial de una actividad ya autorizada, la solicitud debe ir referida específicamente a la parte o partes de la misma afectadas por la referida modificación.

**Procedimiento.** Una vez recibida la documentación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, el alcalde, previo informe de los servicios municipales de urbanismo, denegará el otorgamiento de la licencia en el caso de que la actividad sea contraria al ordenamiento jurídico y, en particular, no sea compatible con los instrumentos de planificación urbanística y/o las ordenanzas municipales.

De no concurrir los motivos que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, pueden dar lugar a la denegación de la licencia, el expediente se someterá a información pública por un periodo de quince días mediante anuncio en el «Boletín Oficial de Aragón» y exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. La apertura del trámite de información pública se notificará personalmente a los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento propuesto, a los efectos de que puedan alegar lo que estimen oportuno. Se exceptuarán de la información pública los datos de la solicitud y la documentación que estén amparados por el régimen de confidencialidad. De igual forma se solicitarán los informes de los servicios del Ayuntamiento que fueren necesarios de acuerdo con la naturaleza de la actividad. En los supuestos en que la actividad esté, asimismo, sujeta a evaluación de impacto ambiental, el expediente se someterá a información pública, conjuntamente con el estudio de impacto ambiental, por un periodo de treinta días. Finalizado el periodo de información pública, las alegaciones presentadas, junto con los informes emitidos, se unirán al expediente con informe razonado del Ayuntamiento sobre el establecimiento de la actividad y se remitirá al expediente a la comarca correspondiente.

**Calificación ambiental.** Corresponde a la comarca la calificación de las actividades sometidas a licencia ambiental de actividades clasificadas.

Una vez recibido el expediente, la comarca recabará los informes que, en cada caso, estime oportunos y aquellos que según la normativa sectorial sean preceptivos y deban emitir los órganos, servicios o entidades de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. En todo caso, se solicitará informe vinculante al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental cuando se trate de un proyecto que tenga incidencia en una zona ambientalmente sensible en los términos previstos en el artículo 36 de la presente Ley. A la vista de los antecedentes obrantes en el expediente y los informes recibidos, la comarca emitirá, con carácter previo a la resolución de la licencia ambiental de actividades clasificadas, y en el plazo de sesenta días desde la recepción del expediente, un informe de calificación sobre el proyecto de construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de la actividad. El informe de calificación será vinculante para la autoridad municipal cuando suponga la denegación

de la licencia o la imposición de medidas correctoras. Las comarcas podrán delegar en los Ayuntamientos la competencia para calificar las actividades sometidas a licencia ambiental de actividades clasificadas con arreglo a lo previsto en la legislación de régimen local. Los Ayuntamientos podrán solicitar la exención de calificación por las comarcas en los términos previstos en la legislación aplicable.

**Resolución.** El plazo máximo para resolver y notificar al interesado la licencia ambiental de actividades clasificadas será de cuatro meses. Transcurrido el plazo máximo sin haberse notificado la resolución podrá entenderse estimada la solicitud presentada, siempre que se haya emitido el informe de calificación de la actividad con carácter favorable.

**Contenido de la licencia.** La licencia ambiental de actividades clasificadas incorporará las prescripciones necesarias para la protección del medio ambiente, detallando, en su caso, los valores límite de emisión de contaminantes y las medidas preventivas de control y de garantía que sean procedentes, así como las prescripciones necesarias relativas a la prevención de incendios y a la protección de la salud y seguridad de los trabajadores, y de la ciudadanía en general. En el caso de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental, la licencia ambiental de actividades clasificadas incorporará el contenido de la declaración de impacto ambiental. La licencia deberá establecer, asimismo, el plazo para el comienzo de la actividad, que, en todo caso, deberá respetar la normativa sectorial aplicable.

#### *Modificación, transmisión y extinción de la licencia*

**Modificación de la licencia.** La licencia ambiental de actividades clasificadas podrá ser modificada de oficio o a instancia de parte, sin que genere derecho a indemnización alguna cuando se persiga como fin la adaptación a las modificaciones de la normativa aplicable y al progreso técnico y científico.

**Transmisión de la licencia.** Cuando se transmita la titularidad de la licencia ambiental de actividades clasificadas, será precisa la previa comunicación de dicha transmisión al Ayuntamiento por los sujetos que intervengan en la transmisión. Si se produce la transmisión sin efectuar la correspondiente comunicación, el anterior y el nuevo titular quedarán sujetos, de forma solidaria, a todas las responsabilidades y obligaciones derivadas del incumplimiento de dicha obligación previstas en esta Ley. Una vez producida la transmisión, el nuevo titular se subrogará en los derechos, obligaciones y responsabilidades del anterior titular.

**Caducidad, anulación y revocación.** El régimen de caducidad, anulación y revocación de la licencia ambiental de actividades clasificadas será el previsto en la legislación de régimen local.

#### *Licencia de inicio de actividad*

**Solicitud.** Con carácter previo al comienzo de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas, deberá obtenerse la licencia de inicio de actividad. A tal efecto, el titular de la instalación o actividad deberá presentar ante el Ayuntamiento en cuyo territorio se ubique esta la solicitud de licencia de inicio de actividad acompañada de la documentación que acredite que las obras e instalaciones se han ejecutado de acuerdo con lo establecido en la autorización ambiental integrada o en la licencia ambiental de actividades clasificadas. Dicha documentación deberá consistir en:

a) Un certificado del técnico director de la ejecución en el que se especifique la conformidad de la instalación o actividad a la autorización ambiental integrada o a la licencia ambiental de actividades clasificadas, o un certificado emitido por un organismo de control autorizado en el que se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas en la autorización ambiental integrada o en la licencia ambiental de actividades clasificadas.

b) Acta donde se recoja que se ha comunicado a los trabajadores, si los hubiera, o a sus representantes la solicitud de licencia de inicio de la actividad.

**Acta de comprobación de las instalaciones.** El Ayuntamiento, una vez comprobada la idoneidad de la documentación presentada, y previa citación de los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón competentes por razón de la materia, levantará acta de comprobación de que las instalaciones realizadas se ajustan al proyecto aprobado y a las medidas correctoras impuestas, copia de la cual se remitirá a la comarca que hubiere calificado la actividad. En el supuesto de que la actividad se hubiera sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental o, en su caso, de que las instalaciones en las que se desenvuelve hayan sido objeto de autorización ambiental integrada, el Ayuntamiento, comprobada la idoneidad de la documentación que acompaña a la solicitud, la remitirá directamente al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma para que, previo su examen, se practique por aquel el acta de comprobación conforme al proyecto aprobado y al condicionado de la autorización ambiental integrada o de la declaración de impacto ambiental, informando al Ayuntamiento, y todo ello en el plazo de un mes desde la recepción de la documentación por el órgano ambiental. El Ayuntamiento quedará vinculado por el informe emitido por el órgano ambiental cuando se proponga la denegación de la licencia. De no emitirse informe por el órgano ambiental en dicho plazo, se entenderá en sentido favorable, prosiguiendo la tramitación del procedimiento. Cuando se estime que concurren deficiencias subsanables, el Ayuntamiento concederá trámite para su subsanación al titular de las instalaciones, según el procedimiento previsto reglamentariamente.

Resolución. El plazo máximo para resolver y notificar al interesado la licencia de inicio de actividad será de un mes contado desde la fecha de su solicitud. En aquellos supuestos en que la actividad esté sujeta a evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada, el plazo para resolver y notificar será de dos meses desde la fecha de su solicitud. Transcurrido el plazo máximo sin haberse notificado la resolución podrá entenderse estimada la solicitud presentada.

Autorizaciones de suministros. La obtención de la licencia de inicio de actividad será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de suministro de agua potable de consumo público y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad. No obstante lo anterior, podrán concederse autorizaciones provisionales de enganche para la realización de las pruebas precisas para la comprobación del funcionamiento de la actividad.

#### *Régimen de inspección*

Finalidad y objetivos de la inspección. La inspección de las actividades sometidas a intervención ambiental tiene por finalidad garantizar su adecuación a la legalidad ambiental y verificar el cumplimiento y la eficacia de las condiciones establecidas en los regímenes de intervención regulados en la Ley. En particular, la inspección de las actividades sometidas a intervención ambiental tiene los siguientes objetivos:

a) Comprobar que las actividades se realicen según las condiciones en que se hubiere autorizado o aprobado su realización, así como su adecuación a la legalidad ambiental.

b) Determinar la eficacia de las medidas de prevención y corrección de la contaminación, así como de las de protección ambiental que se hayan fijado en los distintos actos de control e intervención administrativa previa.

Competencias de inspección. Sin perjuicio de las específicas funciones inspectoras atribuidas a otros órganos administrativos por razón de la legislación sectorial, la inspección de las instalaciones y actividades sometidas a esta Ley corresponde:

a) Para las instalaciones sometidas a autorización ambiental integrada, al departamento competente en materia de medio ambiente.

b) Para las instalaciones sometidas a la licencia ambiental de actividades clasificadas, al Ayuntamiento en cuyo ámbito territorial estén ubicadas.

Planificación de las inspecciones. El departamento competente en materia de medio ambiente elaborará planes de inspección medioambiental con la finalidad de articular, programar y racionalizar las inspecciones medioambientales que se realicen en la Comunidad Autónoma de Aragón. Dichos planes serán aprobados por el consejo titular del departamento competente en materia de medio ambiente y vincularán al personal inspector que actúe en el ámbito del medio ambiente y en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Personal inspector de las actividades sometidas a intervención ambiental. El Departamento competente en materia de medio ambiente designará y acreditará al personal funcionario para realizar labores de verificación e inspección de las actividades e instalaciones sometidas a intervención ambiental de acuerdo con la presente Ley, que gozará, en el ejercicio de las funciones que le son propias, de la consideración de agente de la autoridad. Para el ejercicio de la función inspectora, el departamento competente en materia de medio ambiente podrá contar con el concurso de personal externo o de organismos de control autorizados que cuenten con adecuada capacidad y cualificación técnica para la realización de las inspecciones, con arreglo a lo que se determine reglamentariamente.

Facultades del personal inspector. El personal inspector está facultado para recabar la exhibición de cualquier documentación ambiental obrante en poder de los titulares de actividades o instalaciones sometidas a los regímenes de intervención administrativa ambiental previstos en la presente Ley, así como para acceder y permanecer, previa identificación y sin previo aviso, en las instalaciones donde se desarrollen las actividades sujetas a la presente Ley. Cuando para el ejercicio de sus funciones inspectoras fuera precisa la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, deberá solicitar la oportuna autorización judicial. Las actas e informes que el personal inspector extienda en el ejercicio de sus facultades tendrán naturaleza de documentos públicos y valor probatorio de los hechos que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que puedan aportar los interesados que desvirtúen los hechos que se han hecho constar en las mismas.

Sometimiento a la acción inspectora. Los titulares de actividades e instalaciones sometidas a la intervención ambiental regulada en la presente Ley deberán prestar la colaboración necesaria al personal inspector a fin de permitirles realizar cualesquiera exámenes, controles, tomas de muestras y recogida de la información necesaria para el cumplimiento de su misión. Los titulares de las actividades que proporcionen información a las distintas Administraciones públicas en relación con esta Ley, podrán invocar el carácter de confidencialidad de la misma en los aspectos relativos a los procesos industriales y a cualesquiera otros aspectos cuya confidencialidad esté prevista legalmente.

Publicidad. Los resultados de las actuaciones de inspección deberán ponerse a disposición del público, garantizando de esta manera lo establecido en la legislación sobre el derecho de acceso a la información en materia de medio ambiente, y sin más limitaciones que las establecidas en la misma.

Denuncia de deficiencias en funcionamiento. Advertidas deficiencias en el funcionamiento de una actividad, el departamento competente en materia de medio ambiente, para las actividades sometidas a autorización ambiental integrada, y el Ayuntamiento para las sometidas a licencia ambiental de actividades clasificadas, requerirán al titular de la misma para que corrija las citadas deficiencias en un plazo acorde con la naturaleza de las medidas a adoptar, que no podrá ser superior a seis meses ni inferior a uno, salvo casos especiales debidamente justificados.

Dicho requerimiento podrá llevar aparejada la suspensión cautelar de la actividad, previa audiencia al interesado, cuando exista un riesgo de daño o deterioro grave para el medio ambiente o un peligro grave para la seguridad o salud de las personas. Respecto a las instalaciones sometidas a autorización ambiental integrada, los Ayuntamientos tendrán la obligación de poner en conocimiento del departamento competente en materia de medio ambiente cualquier deficiencia o comportamiento anormal que observen o del que tengan noticia.

Deberes de comunicación. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, los promotores de proyectos y los titulares de una actividad o instalación sometida a control previo de la Administración ambiental competente deberán poner en su conocimiento inmediato cualquiera de los siguientes hechos:

a) El funcionamiento anormal de las instalaciones o de los sistemas de autocontrol, así como cualquier otra incidencia que pueda producir daños a la salud de las personas, a sus bienes o al medio ambiente.

b) La existencia de un accidente que pueda implicar riesgos, reales o potenciales, para la salud de las personas o para el medio ambiente, indicando expresamente las medidas adoptadas al respecto y facilitando a la Administración competente toda la información disponible para que esta tome las decisiones que considere pertinentes.

c) La interrupción voluntaria de la actividad por un plazo superior a seis meses, salvo para industrias de campaña, así como el cese definitivo de la misma.

d) La transmisión de la autorización o licencia de la actividad o instalación autorizada.

e) Cualquier otra circunstancia que se especifique en la propia autorización ambiental o en la licencia ambiental de actividades.

Suspensión de actividades. Las Administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, podrán paralizar, con carácter cautelar, cualquier actividad sometida a intervención ambiental en fase de construcción o explotación, total o parcialmente, por cualquiera de los siguientes motivos:

a) Inicio de la ejecución del proyecto, instalación o actividad sin contar con la preceptiva autorización ambiental integrada, licencia ambiental de actividades clasificadas, declaración de impacto ambiental o licencia de inicio de actividad.

b) Ocultación de datos, su falseamiento o manipulación maliciosa en el procedimiento de intervención ambiental.

c) El incumplimiento o transgresión de las condiciones ambientales impuestas para la ejecución del proyecto o el desarrollo de la actividad.

d) Cuando existan razones fundadas de daños graves o irreversibles al medio ambiente o peligro inmediato para las personas o bienes, en tanto no desaparezcan las circunstancias determinantes, pudiendo adoptar las medidas necesarias para comprobar o reducir riesgos.

La suspensión de actividades se efectuará siempre previo requerimiento formal, bajo apercibimiento de suspensión y previo trámite de audiencia al interesado, salvo en los casos en que por razones de urgencia, atendiendo a la existencia de un peligro inminente para la seguridad o la salud humana o para el medio ambiente, se adopte de forma inmediata, sin requerimiento previo y sin audiencia. En cualquier caso, la resolución que así lo acuerde será motivada y fijará el plazo o las condiciones que deben concurrir para el alzamiento de la suspensión.

Ejecución subsidiaria de medidas correctoras. Cuando el titular de una actividad o instalación sometida a intervención ambiental, tanto en funcionamiento como en situación de suspensión temporal o clausura definitiva, se niegue a adoptar alguna medida correctora que le haya sido impuesta en virtud de la presente Ley, la Administración que haya requerido la acción, previo apercibimiento, podrá ejecutarla con carácter subsidiario a costa del responsable, pudiendo ser exigidos los gastos de la ejecución subsidiaria por la vía de apremio, con independencia de la sanción que, en su caso, pueda imponerse. No será necesario requerimiento previo, pudiendo procederse de modo inmediato a la ejecución, cuando de la persistencia de la situación pudiera derivarse un peligro inminente para la salud humana o el medio ambiente.

#### *Régimen sancionador*

Infracciones. Sin perjuicio de las infracciones que, en su caso, establezca la legislación sectorial, constituyen infracciones administrativas en las materias reguladas en la Ley, las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en la Ley 7/2006, reguladas en los artículos 87 a 104.

#### ANEXO I. CATALOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS

Reflejados en los planos 5 y 6 de ordenación

Se realiza esta primera catalogación de edificios y especies quedando pendiente otra más exhaustiva cuando se redacte el Plan especial de Protección de Conjunto de Interés Artístico.

Se establecen tres niveles:

• EDIFICACION MONUMENTAL:

IGLESIA DE SANTA MARIA  
 IGLESIA DE SAN MARTIN  
 IGLESIA DE SAN JUAN  
 IGLESIA DE SAN FELICES  
 IGLESIA DE SAN MIGUEL  
 IGLESIA DE SAN LORENZO (RESTOS)  
 IGLESIA DE SAN ANDRES  
 CASTILLO  
 CASA CONSISTORIAL  
 ERMITA DE SANTA QUITERIA  
 COLONIA DE LOS BAÑALES  
 TORRES DE SIBIRANA O SIBRANA  
 CASA PALACIO DE FELIX CANALES

• EDIFICACION DE INTERES:

CONVENTO DE LA MERCED  
 PALACIO DE DON MARTIN EL HUMANO  
 CASA FERNANDEZ  
 CASA LOZANO  
 CASA LEON O AYBAR  
 CASA MOLA  
 CASA BARDAJI  
 CASA MONGUILAN  
 CASA LOPEZ  
 CASA NAVARRO  
 CASA LARUES  
 CASA RIGLOS O SIBIRANA  
 LONJA  
 BAÑOS  
 ERMITA DE SAN CRISTOBAL  
 ERMITA DE SAN JAIME Y CRUZ DEL PEÑAZO  
 ERMITA DE LA VIRGEN DE LA LECHE  
 ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LOS BAÑALES  
 ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LORETO  
 PUENTE DE LOS JUDIOS  
 ESCUELAS MUNICIPALES  
 MATADERO  
 ANTIGUA HARINERA  
 POZO DE HIELO O NEVERO

ANEXO II CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

Reflejados en el plano 5 y plano 6 de ordenación

El número inicial es el reflejado en el citado plano, seguido del número correspondiente a la denominación del inventario del Gobierno de Aragón, de su denominación y de la caracterización del yacimiento, así como de su localización en parcela y polígono.

1. Número 76, Corral de Itorre, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 137 polígono 2.
2. Número 116, Olid Alto, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: indeterminado. Parcela 169 Polígono 2.
3. Número 211, Valdebañales IV, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: Actividad económica (taller). Parcela 47 Polígono 20.
4. Número 174, Sancho Calvo, Epoca: Prehistoria Antigua/ Reciente Ind. Funcionalidad: Hallazgo Aislado. Parcela 13 Polígono 15.
5. Número 178, Tablas de Puy Arraso, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Hallazgo Aislado. Parcela 466 Polígono 13.
6. Número 199, Las Viñas, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado.
7. Número 8, Los Bañales, Declarado Bien de interés Cultural: Habitat (ciudad) Ibérico pleno/ Tardío-Tardo Republicano Ind.; Hábitat (ciudad) Alto Imperio; Culto (templo) Alto Imperio; Obras Públicas (puente) Alto Imperio; Obras Públicas (acueducto) Alto Imperio; Hábitat (ciudad) siglo III y Bajo Imperio; Culto (ermita) Baja Edad Media / Edad Moderna Ind. Parcela 90 Polígono 21.
8. Número 15, Barranco de Juan Gay, época: Eneolítico/Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado.
9. Número 35, Bodegón, época: Alto Imperio. Funcionalidad: Indeterminado.
10. Número 51, El Busal, época: Hierro I. Funcionalidad: enterramiento (necrópolis). Parcela 90 Polígono 14.
11. Número 52, El Busal I, época: Eneolítico – Calcolítico. Funcionalidad: indeterminado. Parcela 90 Polígono 14.
12. Número 54, El Busal III, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Hábitat (indeterminado). época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Actividad Económica (Taller). Parcela 101 polígono 14.
13. Número 59, Campo del Chino, época: Alto Imperio. Funcionalidad: Indeterminado.
14. Número 58, Campo de Uncastillo, época: Hierro I, Funcionalidad: enterramiento (necrópolis).
15. Número 201, Casco Urbano, época: Alta Edad Media. Funcionalidad: enterramiento (necrópolis).
16. Número 63, Cerro Planidor, época: Hierro I, Funcionalidad: hábitat (poblado).
17. Número 64, Certera, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado.

18. Número 66, Corral de Aniceto, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Hallazgo Aislado. Parcela 546 Polígono 13.

19. Número 79, Corral de la Arboleda, época: Hierro I. Funcionalidad: Indeterminado.

20. Número 67, Corral de Casanueva, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Hallazgo Aislado. Parcela 38 Polígono 18.

21. Número 81, Corral de Molá I, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 1 Polígono 14.

22. Número 82, Corral de Molá II, época: Hierro I. Funcionalidad: enterramiento (necrópolis). Parcela 1 Polígono 14.

23. Número 80, Corral de la Pesquera, época: Alto Imperio. Funcionalidad: Indeterminado..

24. Número 86, Corral de Pueyo, época: Alto Imperio. Funcionalidad: Hábitat (Indeterminado).

25. Número 87, Corral de Toneno, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado.

26. Número 88, Corral de Torrero, época: Hierro I. Funcionalidad: hábitat (poblado).

27. Número 53, El Busal II-Corral Valero, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Hábitat (indeterminado). época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Actividad Económica (Taller). Parcela 88 Polígono 14.

28. Número 90, Corral de Zuriza, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 247 Polígono 14.

29. Número 95, Culbama, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: hallazgo aislado. Parcela 49 Polígono 22.

30. Número 101, Huso, El y Rueca, La, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Alto Imperio/Siglo III y Bajo Imperio Ind.

31. Número 102, Lentije y La Barbera, Epoca: Prehistoria Antigua/ Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 21 Polígono 17.

32. Número 104, Malpaso, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado.

33. Número 118, Peña Mira, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 11 Polígono 24.

34. Número 142, Plana de la Guinda, época Eneolítico-Calcolítico, Funcionalidad: hallazgo aislado. Parcela 235 Polígono 14.

35. Número 158, Punta de Samper, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: indeterminado.

36. Número 170, Puyarraso, Epoca: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Ibérico Tardío- Tardo Republicano. Funcionalidad: obras publicas (Indeterminado). Epoca: Alto Imperio, funcionalidad: hábitat (Indeterminado). Parcela 57 polígono 18.

37. Número 172, San Sebastián, época: Alta Edad Media. Funcionalidad: Indeterminado.

38. Número 77, Corral de José Angel, época: Alto Imperio. Funcionalidad: Indeterminado.

39. Número 177, Sin topónimo, época: Alto Imperio. Funcionalidad: indeterminado. Parcela 856 Polígono 26.

40. Número 55, Camino de Larva, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: enterramiento (Necrópolis). Epoca: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: Obras Públicas (vía).

41. Número 9, Barbera II, La, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 21 Polígono 17.

42. Número 10, Barbera III, La, época: Edad Media. Funcionalidad: enterramiento (inhumación); Epoca: Prehistoria Antigua/ Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 21 Polígono 17.

43. Número 11, Barbera IV, La, Epoca: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 60 Polígono 17.

44. Número 12, Barbera V, La, Epoca: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 60 Polígono 17.

45. Número 13, Barbera VI, La, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 60 Polígono 17.

46. Número 14, Barbera VII, La, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 60 Polígono 17.

47. Número 19, Barranco de Valdelaflen I, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 194 Polígono 16.

48. Número 20, Barranco de Valdelaflen II, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 156 Polígono 16.

49. Número 37, Bodegón I, El, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: hallazgo aislado. Parcela 67 Polígono 19.

50. Número 47, Bueta I, La, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Entre parcelas 128 y 232 Polígono 16.

51. Número 48, Bueta II, La, Epoca: Eneolítico/ Calcolítico. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 149 Polígono 16.

52. Número 49, Bueta III, La, Epoca: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 148 Polígono 16.

53. Número 50, Bueta IV, La, Epoca: Neolítico/Eneolítico- Calcolítico Ind. Funcionalidad: actividad económica (taller). Parcela 139 Polígono 16.

54. Número 182, Valdebañales V, época: Alto Imperio/Siglo III y Bajo Imperio Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 116 Polígono 20.

55. Número 183, Valdebañales VII, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 58 Polígono 20.
56. Número 61, Castillo de Sibirana, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: hábitat (castillo). Parcela 50 Polígono 3.
57. Número 57, Campañon, El, época: Hierro I, Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 51 polígono 3.
58. Número 181, Valdaba, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 166 Polígono 11.
59. Número 141, Plana de Juan Gay, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 270 Polígono 11.
60. Número 78, Corral de Juan Gay, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado.
61. Número 18, Barranco de Pericalvas, época: Eneolítico/Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 232 Polígono 14.
62. Número 89, Corral de Zuriza, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 247 polígono 14.
63. Número 148, Pullizar, época: Eneolítico-Calcolítico. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 524 Polígono 13.
64. Número 60, Casa del Faro, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 136 polígono 2.
65. Número 17, Barranco de Olid, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 240 Polígono 1.
66. Número 143, Planas de Loperana, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 294 Polígono 1.
67. Número 105, Molino Alto de Malpica, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 43 Polígono 27.
68. Número 160, Punta del 22, época: Ibérico Tardío/Tardo Republicano. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 96 Polígono 27.
69. Número 144, Planas de Mendi, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 184 Polígono 27.
70. Número 198, Viñas Enfrente Malpica-Viña, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 989 Polígono 26.
71. Número 197, Viña del Azute, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Alto Imperio/Siglo III y Bajo Imperio Ind. Funcionalidad: Habitat (villa). Parcela 1015 Polígono 26.
72. Número 2, Acequia del Molinar, época Calcolítico/Eneolítico, funcionalidad: indeterminado. Parcela 241, Polígono 85 de Biota.
73. Número 171, San Román II- Cerro de Zalicón, época: Ibérico Tardío-Tardo republicano. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 49 Polígono 22.
74. Número 164, Punta Sampe, La, época: Edad Media. Funcionalidad: hábitat (poblado). Parcela 553 Polígono 13.
75. Número 146, Puente de los Judios, época: Edad Media/ Edad Moderna Ind. Funcionalidad: Obras Públicas (puente).
76. Número 188, Villares, Los, época: Eneolítico-Calcolítico, Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Plena/Baja Edad Media ind. Funcionalidad: Hábitat (Indeterminado). Parcela 226 Polígono 14.
77. Número 200, Zuriza, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Prehistoria Reciente/ Protohistoria-Antigüedad Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 219 Polígono 14.
78. Número 99, Ermita Virgen de la Leche- Certera la, época: Alta Edad Media. Funcionalidad: culto (ermita). Parcela 24 Polígono 23.
79. Número 174, Santa Quiteria, Sibirana I, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: culto (ermita). Parcela 50 Polígono 3.
80. Número 175, Sibirana II, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: enterramiento(necrópolis). Parcela 50 Polígono 3.
81. Número 176, Sibirana III, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: hábitat (poblado). Parcela 50 Polígono 3.
82. Número 98, Ermita de San Cristóbal, época: Plena /Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: culto (ermita). Epoca: Edad Media/Edad Moderna Ind. Funcionalidad: culto (ermita). Parcela 25 polígono 6.
83. Número 97, Ermita de los Bañales, época: Edad Media/Edad Moderna Ind. Funcionalidad: culto (ermita). Parcela 93 Polígono 21.
84. Número 147, Puente Escople, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: obras públicas (puente). Parcela 288 Polígono 11.
85. Número 145, Puente de Haba, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: obras públicas (puente). Epoca: Edad Media/Edad Moderna Ind. Funcionalidad:-obras públicas (puente). Parcela 263 Polígono 26.
86. Número 179, Torre de Peña Mira, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: hábitat (torre defensiva). Parcela 1244 Polígono 26.
87. Número 180, Torre de Valdefunes, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: hábitat (torre defensiva). Parcela 226 polígono 14.
88. Número 96, Ermita de la Virgen de la Gabardilla, época: Edad Media/Edad Moderna Ind. Funcionalidad: culto (ermita). Parcela 114 Polígono 9.
89. Número 16, Barranco de los Bastanes, época: Prehistoria Antigua/ Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 67 Polígono 18.
90. Número 56, Camino Viejo Uncastillo, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: obras públicas (vía).
91. Número 92, Corral de Nuevo Banies, época: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: hábitat (poblado). Parcela 227 Polígono 14.
92. Número 94, Cruz del Peñazo, La, época: Ibérico Antiguo. Funcionalidad: hábitat (poblado). Epoca: Ibérico Pleno. Funcionalidad: hábitat (poblado). Parcela 68 Polígono 11.
93. Número 93, Correo, El, época: Ibérico Antiguo. Funcionalidad: hábitat (torre defensiva). PARCELA 302 Polígono 11.
94. Número 136, Pesquera VII, La, época: Hierro I, Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 356 polígono 13.
95. Número 137, Pesquera VIII, La, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Actividad económica (taller). Parcela 429 Polígono 13.
96. Número 133, Pesquera IX, La, época: Ibérico Tardío- Tardo Republicano. Funcionalidad: hábitat (Indeterminado). Parcela 429 Polígono 13.
97. Número 138, Pesquera X, La, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Actividad económica (taller). Parcela 429 Polígono 13.
98. Número 139, Pesquera XI, La, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Prehistoria Reciente/Protohistoria-Antigüedad Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 429 Polígono 13.
99. Número 140, Pesquera XII, La, época: Hierro II, Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 429 Polígono 13.
100. Número 103, Loma de San Sebastián, época: Ibérico Tardío- Tardo Republicano. Funcionalidad: hábitat (Indeterminado). Parcela 81 Polígono 8.
101. Número 65, Certera I, época: Alta Edad Media. Funcionalidad: enterramiento (necrópolis).Parcela 24 Polígono 23.
102. Número 62, Cerro Oeste de Itorre, época: Indeterminado. Funcionalidad: Indeterminado.
103. Número 157, Punta de Itorre, época: Indeterminado. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 139 Polígono 2.
104. Número 100, Fuente de Boj, época: Indeterminado. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 100 Polígono 3.
105. Número 117, Paco de Oro, época: Indeterminado. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 42 polígono 3.
106. Número 68, Corral de Esquerolo, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 37 Polígono 5.
107. Número 1, Abejares de Loperena, época: Indeterminado, funcionalidad: Indeterminado. Parcela 95 Polígono 27.
108. Número 69, Corral de Esquerolo, época: Neolítico/Eneolítico-Calcolítico Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 694 Polígono 26.
109. Número 4, Alto del Barranco Mendi, época: Indeterminado, funcionalidad: indeterminado. Parcela 726 Polígono 26.
110. Número 3, Acequia del Sotal, época: Indeterminado, funcionalidad: indeterminado. Parcela 1285 Polígono 26.
111. Número 185, Varilla del Fago I, época: Prehistoria Antigua/ Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Prehistoria Reciente/Protohistoria-Antigüedad Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 105 Polígono 12.
112. Número 186, Varilla del Fago II, época: Prehistoria Antigua/ Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Prehistoria Reciente/Protohistoria-Antigüedad Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 105 Polígono 12.
113. Número 149, Pullizar I, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 1 Polígono 13.
114. Número 151, Pullizar III, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: hallazgo aislado. Parcela 7 Polígono 13.
115. Número 150, Pullizar II, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 1 Polígono 13.
116. Número 152, Pullizar IV, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 42 Polígono 13.
117. Número 153, Pullizar V, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 42 Polígono 13.
118. Número 154, Pullizar VI, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 266 Polígono 13.
119. Número 155, Pullizar VII, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Prehistoria Reciente/Protohistoria-Antigüedad Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 266 Polígono 13.
120. Número 156, Pullizar VIII, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Prehistoria Reciente/Protohistoria-Antigüedad Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 266 Polígono 13.
121. Número 83, Corral de Pepico I, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: hallazgo aislado. Parcela 283 polígono 14.
122. Número 84, Corral de Pepico II, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 283 polígono 14.
123. Número 85, Corral de Pepico III, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 60 Polígono 17.
124. Número 106, Navarral I, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: hallazgo aislado. Parcela 239 Polígono 26.
125. Número 107, Navarral II, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: hallazgo aislado. Parcela 239 Polígono 26.
126. Número 108, Navarral III, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: hallazgo aislado. Parcela 239 Polígono 26.
127. Número 109, Navarral IV-V, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: hallazgo aislado. Parcela 239 Polígono 26.
128. Número 112, Navarral VII, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 1440 Polígono 26.
129. Número 110, Navarral IX, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 1440 Polígono 26.
130. Número 114, Navarral X, época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 1440 Polígono 26.
131. Número 22, Barranco Ubio II, época: Prehistoria Antigua/ Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 1417 Polígono 26.



201. Número 159, Punta Samper V época: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Epoca: Prehistoria Reciente/Protohistoria-Antigüedad Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Parcela 553 Polígono 13.

202. Número 24, Barranco Ubio IV, época: Ibérico Tardío-Tardo Republicano. Funcionalidad: indeterminado. Parcela 1418 Polígono 26.

203. Número 202, Castillo de Ayllón, El. Epoca: Alta Edad Media, funcionalidad: hábitat (castillo). Epoca: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: Hábitat (castillo). Epoca: Edad Moderna /Edad Contemporánea Ind. Funcionalidad: Hábitat (castillo). suelo urbano.

204. Número 203, Fuente de Santa María. Epoca: Edad Moderna/Edad Contemporánea Ind. Funcionalidad: Obras Públicas (Otros). suelo urbano.

205. Número 204, Hallazgo aislado. Epoca: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: Hallazgo aislado. Parcela 65 Polígono 11.

206. Número 205, Necrópolis Judía. Epoca: Edad Media. Funcionalidad: Enterramiento (Necrópolis). Parcela 34 Polígono 1.

207. Número 206, Plaza del Olmo. Epoca: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: Enterramiento (Necrópolis). Epoca: Edad Moderna/Edad Contemporánea Ind. Funcionalidad: Hábitat (Indeterminado). suelo urbano.

208. Número 207, San Juan. Epoca: Alta Edad Media. Funcionalidad: enterramiento (Inhumación). Epoca: Alta Edad Media. Funcionalidad: Culto (ermita). Manzana 51 y entorno. suelo urbano.

209. Número 208, San Juan. Epoca: Prehistoria Antigua/Reciente Ind. Funcionalidad: Indeterminado. Manzana 51 y entorno. suelo urbano.

210. Número 209, San Martín. Epoca: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: Enterramiento (Necrópolis). Parcela 2 Manzana 42 suelo urbano.

211. Número 210, San Miguel. Epoca: Plena/Baja Edad Media Ind. Funcionalidad: Enterramiento (Necrópolis). Parcelas 10 y 11 de la Manzana 9 de suelo urbano.

#### ANEXO III. CATALOGOS DE ESPECIES Y ENCLAVES NATURALES

- 1.- LAS TORRES Y EL OLMO DE SIBIRANA.
- 2.- LOS CHAPARROS GEMELOS DE ANAS.
- 3.- LA ENCINA DE PEÑAMIRA.
- 4.- EL HAYEDO DE BAÑÓN.

### ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

#### CAPITULO I.- DEFINICIONES

A efecto de estas normas urbanísticas y de los planos, proyectos y estudios que las desarrollan, cuando se utilicen los términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

##### Artículo 1. *Parcela.*

Se llama parcela a cada una de las unidades físicas en que se divide un terreno y es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad. Superficie de parcela es la dimensión del área comprendida dentro de sus linderos, en proyección horizontal. La parcela mínima es la establecida por el Planeamiento, teniendo en cuenta la zona y tipo de ordenación en la que está inserta, fijándose límites a su forma y dimensiones, por debajo de las cuales no se permite la edificación como parcela independiente. Parcela bruta es la superficie total de una parcela. Parcela edificable es la parte de parcela a la que el Plan le asigna derecho edificatorio, que resulta de restar de la superficie bruta los suelos que el Plan General destina a viarios o a equipamientos. Es por tanto, la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

##### Art. 2. *Solar.*

Solar es una parcela de suelo urbano, con frente a vía de uso público, apta para la edificación y que reúne los siguientes requisitos:

—Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

—Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana; su pavimentación puede estar realizada con los materiales que ya existen en la calle que se continúa o en un firme natural compactado, según lo que determine el Ayuntamiento en función de la ubicación de la parcela y la necesidad y existencia de un proyecto de urbanización que recoja todos los tramos que se tengan que pavimentar en continuidad, para evitar problemas posteriores entre ellos. Se exceptúan del acceso rodado las parcelas que se encuentren en el interior del Conjunto Histórico-Artístico en vías excesivamente estrechas y sinuosas que deben ser mantenidas como patrimonio histórico y cultural.

—Contar con los siguientes servicios urbanísticos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella exista o se haya de construir: abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas (con garantía de suministro y capacidad para 150 l/habitante y día, no sólo para la propia edificación sino teniendo en cuenta las previsiones del Plan para parcelas que tengan que servirse del mismo tramo), y suministro de energía eléctrica en baja tensión con capacidad mínima para 3 kw/vivienda o equivalente en otros usos, no sólo para la propia edificación sino teniendo en cuenta las previsiones del Plan para parcelas que tengan que servirse del mismo tramo.

—Contar con alumbrado público, si así lo decide el Ayuntamiento en cada caso, por tratarse de la continuación puntual del alumbrado existente, sin problemas para la red actual.

—En las unidades de ejecución la vía a la que dé frente debe tener completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

—Que se hayan cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en plazo y de acuerdo con las determinaciones de este Plan y la legislación aplicable.

Se establece como solar mínimo el que cumpla las condiciones establecidas para la parcela mínima establecida por las normas urbanísticas para cada una de las zonas y permita ejecutar una edificación con las debidas condiciones higiénico sanitarias.

##### Art. 3. *Calle.*

Es el espacio de dominio y uso público, destinado a tráfico rodado o peatonal, que se sitúa entre dos alineaciones.

##### Art. 4. *Linderos.*

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela; distinguiendo frontal, por el recayente a calles o espacios libres públicos, posterior el opuesto al frontal y laterales los de separación con las parcelas privadas colindantes, que no tengan la condición de posterior.

##### Art. 5. *Alineaciones.*

Alineaciones actuales son los linderos de las fincas que las separan de los viarios o espacios libres públicos existentes, también denominadas alineaciones de hecho. alineaciones oficiales son las señaladas por las figuras de planeamiento, en este caso el Plan General, definiéndolas expresamente bien de nuevo trazado, bien modificando o recogiendo las existentes de hecho. Señalan el límite de las parcelas edificables con los espacios libres de dominio y uso públicos, bien sean calles (viarios), plazas, zonas verdes o equipamientos. Estos quedarán afectados al uso o servicio público desde el momento de la aprobación definitiva del instrumento de actuación que corresponda, en el caso de actuaciones sistemáticas. En el caso de actuaciones asistemáticas, la afectación al uso o servicio público se producirá en el momento de otorgamiento de la licencia urbanística. alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente, en las zonas interiores de la parcela no recayentes a espacios viarios o libres públicos ni a terrenos dotacionales públicos.

##### Art. 6. *Línea de fachada o de la edificación.*

Es la que señala el límite a partir del cual pueden o deben levantarse las edificaciones. Puede coincidir o no con la alineación oficial, en función de estar permitidos o no los retranqueos. Cuando así lo señalen las figuras del planeamiento vigente, son alineaciones las líneas de fachada, al no permitir los retranqueos.

##### Art. 7. *Retranqueos.*

Son las separaciones, medidas perpendicularmente, entre las líneas de edificación y las alineaciones oficiales o los linderos de parcela, y que son de aplicación obligatoria o permitidas en las zonas y unidades de ejecución señaladas en este PGOU.

##### Art. 8. *Rasantes.*

Rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías perimetrales existentes. Rasantes oficiales son las señaladas por las figuras de planeamiento, en este caso el Plan General, definiéndolas expresamente, bien recogiendo las actuales o existentes de hecho, bien modificándolas para una mejor adaptación del viario y la edificación prevista, con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales (salvo disposiciones en contra) se sitúa el plano de planta baja del edificio.

##### Art. 9. *Plano de rasante.*

El plano de rasante es el plano situado sobre la media de las cotas de rasante de los vértices de ocupación del edificio, considerando las rasantes naturales del terreno. La cota media de rasante para la construcción sobre un solar no sobrepasará en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de ocupación del edificio.

##### Art. 10. *Planta de un edificio.*

Es toda superficie horizontal practicable o cubierta, acondicionada para desarrollar una actividad, que tenga una altura libre mayor de 1,70 metros. Las plantas situadas bajo cubierta que en la zona recayente a fachada no superen los 1,70 metros de altura libre y que puedan permitirse desde el análisis de impacto visual del artículo 35 de las normas, no computarán como plantas de la edificación, considerándose incluidas en el volumen de cubierta, pudiendo abrir huecos a fachada.

##### Art. 11. *Definición de plantas.*

Planta sótano: Es toda planta enterrada, siempre que la cara inferior de su forjado de techo esté a menos de un metro por encima del nivel del plano de rasante, para las edificaciones aisladas, o del punto medio de la fachada al frente de calle. Cuando se de el caso de sobresalir del nivel o rasante del terreno, tendrá la consideración de semisótano. Cuando el techo de la planta semienterrada sobresalga mas de un metro por encima de la rasante oficial, tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

Planta baja: Es la primera planta por encima del sótano real o posible, cuyo pavimento se encuentra situado entre 1,30 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano de rasante.

Planta alzada: las situadas por encima de la planta baja.

Plantas retranqueadas: Son aquellas que se separan de la vertical de la línea de edificación. Pueden utilizarse para solucionar la disposición de la edificación sobre solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante cuando la distancia entre ellas sea suficiente para que el aspecto sea el de diferentes edificios.

Entreplantas: Se entenderá por entreplanta cualquier subdivisión horizontal de la planta baja, computarán como una planta y deberán cumplir la altura mínima regulada para cualquier planta alzada. Aprovechamiento bajo cubierta: Es la planta que se situaría por encima del forjado que sirve de techo a la últi-

ma planta admitida con las limitaciones establecidas para cada zona. Pueden realizarse espacios eventualmente habitables bajo la cubierta, vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida y con acceso desde la misma, que queden bajo la envolvente establecida para la cubierta.

**Art. 12. Alturas de la edificación.**

Altura del edificio: es la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante de la zona que se proyecta ocupar en la parcela hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura. Dentro de esta altura máxima podrán desarrollarse el número máximo de plantas permitidas y las alturas máximas y mínimas que se regulan en los artículos del capítulo II.

Altura visible del edificio: es la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbre de la cubierta.

**Art. 13. Número de plantas.**

Es el cómputo del número total de plantas, incluyendo en éstas la planta baja, alzadas, entreplantas y aprovechamientos bajo cubierta que superen la altura señalada.

**Art. 14. Altura libre de planta.**

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

**Art. 15. Superficie útil y construida.**

Superficie útil de un local o viviendas es la superficie que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, adecuadamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta.

Superficie construida de un local o vivienda: Es la delimitada por la línea exterior de sus fachadas y la línea que divide por la mitad las separaciones con otros usos o propiedades. Superficie total construida es la resultante de la suma de superficies edificadas (construidas) en todas las plantas.

**Art. 16. Superficie edificable de un terreno.**

Es el valor señalado por el planeamiento para limitar la superficie que puede edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

**Art. 17. Edificabilidad.**

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

Edificabilidad sobre parcela neta: Es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela, resultante de excluir a la parcela las superficies de cesión..

Edificabilidad sobre parcela bruta o sobre suelo bruto: Es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, unidad de ejecución, u otro ámbito de suelo preestablecido, extendida a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

**Art. 18. Grado de ocupación de la edificación.**

Es el coeficiente, expresado normalmente en tanto por ciento, que resulta de dividir la superficie de parcela ocupada por la edificación, en una proyección horizontal sin que cuenten los vuelos sobre la vía pública, los aleros o las marquesinas, por la superficie neta del solar. Se establece, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. La ocupación puede limitarse en distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas.

**Art. 19. Fondo máximo edificable.**

Es la distancia, medida en perpendicular, desde la fachada exterior recayente a calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior a un patio interior de parcela, de manzana, o a otra calle. no podrá ser sobrepasado por ningún cuerpo volado, excepto el alero.

**Art. 20. Patios.**

Patios interiores de iluminación y ventilación: Son los espacios libres que forma la edificación en el interior de la manzana o de sí misma con objeto de iluminación y ventilación.

Patio de manzana: Es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores o las líneas de máximo fondo edificable, situado en el interior de una manzana.

Patio de parcela: Es el espacio libre privado situado en la parte posterior de la parcela edificable destinado a resolver la iluminación y ventilación de la construcción.

**Art. 21. Espacio libre.**

Espacio libre público: Es la zona de terreno del espacio abierto así calificada por el Plan, destinada a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción volumétrica alguna que no esté permitida por la norma específica.

Espacio libre privado o abierto: Es la parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación, así calificada por el Plan.

**Art. 22. Vuelos.**

Los vuelos son los elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada.

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

—Vuelos cerrados: son aquéllos que sobresaliendo de las líneas de fachada, se cierran con muros y carpintería

—Cuerpo volado: plataforma que tiene al menos dos de sus lados cerrados con obra de fábrica.

—Balcón: plataforma con barandilla, generalmente a nivel de pavimento de los pisos.

—Galería: corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un solo lado.

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

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

—Alero: borde inferior de la cubierta que sobresale del plano de fachada. Será una prolongación del último forjado horizontal, que corresponderá al techo de la última planta permitida.

**Art. 23. Cubierta.**

Es el elemento de cubrimiento del volumen edificable, es decir, su cerramiento superior. Faldón de cubierta: es el plano de cubierta en una misma pendiente o tirada. Pendiente de cubierta: es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón de cubierta.

**Art. 24. Tipologías de la edificación.**

Edificación aislada: es la situada en parcela independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propia-mente dicha, o bien, pareada.

Edificación cerrada: es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos, que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones en todo o en parte de la altura de forma que este patio sea semiabierto.

Edificación unifamiliar: edificación destinada a vivienda unifamiliar que tiene entrada independiente desde la vía pública y, generalmente, está situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia. Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela (aislada), adosada con otra vivienda unifamiliar en lindero (pareadas) o en fila típica para la vivienda unifamiliar (en hilera).

Edificación multifamiliar o de vivienda colectiva: es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a más de una vivienda o a una vivienda y otros usos de otra propiedad, y que encierra elementos comunes: escalera, portal, etc.

Edificio exento: es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Edificio adosado: es aquel que queda unido a los colindantes por sus medianerías cubriendo la totalidad o parte de estos paramentos.

Edificio exclusivo: es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificación en manzana cerrada: es aquella que forma una faja continua a lo largo del perímetro de la manzana ocupando la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, gran parte de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos y disponiendo normalmente de patios cerrados con fines de iluminación y ventilación.

Edificación abierta: es la constituida por edificios exentos, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto de los linderos interiores de la parcela, creándose entre los bloques espacios libres de uso público o colectivo, por lo que todas sus habitaciones viviendas recaen a ellos.

Edificación industrial y/o de almacenaje: se define como edificación baja exenta del tipo de nave usual en las instalaciones industriales.

Tipos no especificados: otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajan en los anteriormente definidos, podrán autorizarse previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para las zonas correspondientes.

**CAPITULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las generales de las normas, y las específicas de cada zona en su caso, complementadas con las presentes condiciones generales:

**Art. 25. Parcela mínima edificable.**

Para ser edificable una parcela deberá cumplir, además de los requisitos de solar, la superficie mínima que para cada sector o tipología de edificación establezcan las normas particulares de zona o el Plan parcial o especial que lo desarrolle.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable, aquellas parcelas situadas en suelo urbano que, aún no reuniendo la superficie mínima que fije la norma de zona, se sitúen entre otras ya edificadas en, al menos, dos de sus linderos opuestos, o entre espacio libre o dotacional público cedido y urbanizado o en situación mixta de las anteriormente expuestas.

**Art. 26. Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en el plano correspondiente en obras de nueva planta y de derribo, se contará con un acta de replanteo o de Comprobación de alineaciones, para ajustes puntuales, de acuerdo con lo seña-

lado en el artículo 34 de las normas urbanísticas. En ausencia de alineaciones marcadas serán las de hecho cuando el solar esté en una manzana con las alineaciones claras, en caso contrario, en el ámbito del Plan especial, no se podrá edificar hasta que esté vigente el PEPRI.

No se señalan alineaciones interiores, excepto en las unidades de ejecución. El límite interior queda señalado por el fondo máximo edificable y por las condiciones higiénicas y de habitabilidad, además de por la clasificación de zonas verdes privadas.

A efectos de la aplicación de las normas sobre edificabilidad y uso, se tomará como rasante de vial o acera:

—Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del Plan.

—Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación con arreglo a proyectos aprobados.

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

—Las previstas en los planes incorporados al Plan General o en los instrumentos que la desarrollen.

—Las que se establezcan en los planes parciales y especiales que desarrollen el Plan General.

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

La cota media y de rasante se emplea en las edificaciones aisladas, y no sobrepasará en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecte ocupar con la edificación.

Las rasantes de viales podrán definirse por cualquiera de los procedimientos habituales de la cartografía y de la ingeniería civil: cota de altitud representada en plano de plantas, coordenadas de puntos, levantamientos de perfiles, etc., o por la aplicación de las existentes de hecho.

Art. 27. *Altura máxima de la edificación.*

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical.

El número de plantas queda reflejado en el plano de Ordenación y la distancia vertical en las normas de zona; en caso de quedar indefinida se estará a lo siguiente:

—Altura por número de plantas: Una planta: 3,50 metros. Dos plantas: 7 metros. Tres plantas: 9 metros. Cuatro plantas: 12 metros.

—Altura máxima visible: 3 metros por encima de la anterior.

En la zona correspondiente al Centro Histórico y a la calificada como Intensivo Histórico será la correspondiente al número de plantas pudiéndose ampliar hasta en 1,50 metros para su mejor integración en el entorno, siempre que se apruebe por el organismo competente de la Diputación General de Aragón, en su caso, y el Ayuntamiento tras la presentación del correspondiente estudio de Impacto Visual (art. 35 de las normas urbanísticas); esta Ordenanza tiene carácter transitorio hasta que se produzca el desarrollo mediante el Plan especial de Protección y Reforma Interior.

En las restantes zonas aquella que determine el Plan General.

En caso de rehabilitación serán las alturas existentes.

Art. 28. *Forma de medir las alturas.*

Se medirá desde el punto medio de la alineación correspondiente a cada parcela en un mismo frente de calle (edificación entre medianeras); en edificación aislada, se medirá, desde el plano de rasante de la zona que se proyecta ocupar en la parcela. En ambos casos hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura. Se incluyen las semienterradas cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de 1 metro sobre la cota de rasante, las plantas bajas, las entreplantas, las plantas alzadas y los aprovechamientos de entrecubierta que superen la altura de 1,50 metros en fachada.

En caso de rehabilitación y conservación de la edificación se permite el mantenimiento de las existentes. Si se modifica la altura existente se deberá actuar como en el caso de renovación de la edificación.

En los casos que la edificación de obra nueva tenga fachadas recayentes a dos o más calles contiguas, se medirán las alturas máximas en cada calle.

Para manzanas con parcela pasante a dos calles opuestas y que cumplan con el fondo mínimo a cada una de las calles; la altura máxima se medirá en cada una de las calles.

Para manzanas estrechas con parcela pasante a dos calles opuestas y que no alcance el fondo mínimo, la altura máxima se medirá desde la calle de variante inferior.

En los casos de fachadas rectas con mucha diferencia de rasantes entre sus extremos, se producirán escalonamientos cada 3 metros de diferencia en altura.

Art. 29. *Construcciones permitidas sobre la altura máxima.*

Sólo se permiten construcciones destinadas a los siguientes usos:

—Cubiertas inclinadas y tejados con pendientes máximas del 35%.

—Cajas de escalera del edificio

—Cuartos de instalaciones generales del edificio

—Trasteros

—Aprovechamientos bajo cubierta en la envolvente de ésta manteniendo las alturas de aleros, con una altura mínima de 1,70 metros para el cómputo de la superficie útil. Las ventanas integradas en el faldón de la cubierta se reducirán al 10% de la superficie útil.

Art. 30. *Excepciones a la altura máxima permitida.*

Cuando por razón de su uso para algún equipamiento público singular la edificación requiera superar la altura reguladora, se permitirá excepcionalmen-

te por causas debidamente justificadas en el proyecto Técnico correspondiente, en el que deberá adjuntarse un análisis de impacto visual del edificio de que se trate en su entorno urbano que permita analizar el efecto estético producido desde cualquier punto del espacio público en el que la edificación pueda verse y deberá de contar con la aprobación del órgano competente en Cultura de la Diputación General de Aragón.

Art. 31. *Altura libre de plantas.*

Los valores mínimos y máximos que regirán con carácter general son los siguientes:

En planta sótano o semisótano, para los usos permitidos, se permite un mínimo de 2,40 m, debiendo construirse con la adecuada impermeabilización. En planta baja, para los usos permitidos que no sean de viviendas, Mínimo (siempre que la normativa sectorial en función del uso lo permita): 2,50 metros. Máximo: 3 metros. En plantas baja de viviendas y en plantas alzadas para cualquier uso, Mínimo: 2,50 metros. Máximo: lo que permita las alturas máximas de la edificación.

Se exceptúan las edificaciones existentes, en las que se pueden mantener las alturas originales.

Se admitirán falsos techos en pasillo, vestíbulo, baño y despensas hasta una altura libre mínima de 2,20 metros. En el resto de las piezas habitables de la vivienda se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no sobrepase el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de altura. Los garajes puede tener una altura mínima de 2,20 metros siempre que los elementos que se descuelgan del forjado no dejen alturas libre inferiores a 2,10 metros.

En las zonas en las que se especifica alturas de edificación las alturas libres se adaptarán a éstas, pudiendo tener más altura libre la planta única.

En las travesías de carreteras, la altura libre mínima se regirá (a efectos de vuelos, salientes, etc) por la normativa específica de carreteras.

En el supuesto de que la vivienda se ubique en planta baja, se justificará en el proyecto sus características constructivas que justifiquen un buen aislamiento térmico y de posibles humedades respecto al terreno.

En plantas bajas agrícolas situadas fuera del Conjunto Histórico-Artístico y con acceso desde la carretera, puede permitirse una altura de 5 metros en planta baja, manteniéndose la altura máxima total. En el caso de limitarse a dos el número máximo de plantas, se podrá llegar se podrá llegar hasta los 8 metros de altura máxima si hay algún edificio de esta altura o superior en las parcelas colindantes.

Art. 32. *Superficies.*

Superficie construida: En su conjunto entrarán el cincuenta por ciento (50%) de los espacios exteriores cerrados por dos o más lados (terrazas) no se incluirá la superficie ocupada por soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y plantas bajas porticadas.

Se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

Superficie total construida: El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan la consideración de planta baja, entreplanta o plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta.

Superficie útil: no podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,70 metros.

Art. 33. *Edificabilidad:*

En la superficie edificable computarán todos los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, que se sitúen en planta baja, plantas alzadas, y aprovechamientos bajo cubierta.

—En actuaciones asistemáticas, la edificabilidad se aplicará sobre parcela neta.

—En actuaciones sistemáticas, unidades de ejecución, previamente a su desarrollo, la edificabilidad se aplicará sobre parcela bruta.

Art. 34. *Grado de ocupación.*

El grado de ocupación queda señalado en algunas zonas, o se determina por los fondos máximos. En la edificación existente no se determina. En la unidades de ejecución queda definido por sus alineaciones interiores.

A los efectos de medir el grado de ocupación se proyectará horizontalmente toda la edificación en el terreno, sin tener en cuenta los vuelos sobre la vía pública, ni aleros o marquesinas que sobresalgan de los muros de fachada o los medianiles.

Art. 35. *Fondo máximo.*

El fondo máximo señalado no podrá ser sobrepasado por ningún cuerpo volado, salvo el del alero.

En el caso de no señalarse fondo se deberán de dejarse los retranqueos necesarios en el interior de la parcela para que todas las piezas habitables (salvo aseos, baños y pasillos) dispongan de iluminación y ventilación según las Ordenanzas de habitabilidad.

Art. 36. *Patios.*

Se regulan únicamente los patios interiores de iluminación y ventilación, ya que los otros tipos no están señalados en ninguna zona del Plan General.

Patios interiores de ventilación e iluminación: Cuando se dispongan huecos de piezas vivideras que den a estos patios interiores, éstos tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

—Si dan huecos pertenecientes a viviendas diferentes: Se podrá inscribir en planta una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a 1/3 de la altura desde el suelo del patio a la coronación de la edificación más alta con un diámetro mínimo de 3mts, y una superficie mínima de 9 metros cuadrados en cualquier caso.

—Si dan huecos pertenecientes a la misma vivienda: El radio de la circunferencia inscrita no será menor de 1/4 de la altura desde el suelo del patio a la coronación del edificio. El diámetro podrá reducirse a dos metros si los huecos son de baños o aseos y escaleras, exclusivamente; en zonas consolidadas y en parcelas en las que sea imposible conseguir una dimensión de tres metros, se podrán modificar algo las dimensiones, en ambos casos debe mantenerse una superficie mínima de 9 metros cuadrados, sin que ningún lado sea menor de 2 metros y respetando la ordenanza de luces rectas.

No se podrán cubrir los patios cuando debajo de la cubierta que se pretenda establecer, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable. Tampoco se podrán ocupar parcialmente con construcciones.

#### Art. 37. Luces rectas.

En luces enfrentadas de viviendas distintas o de edificios con distinto uso se cumplirán las siguientes condiciones:

—La distancia entre los huecos que den iluminación a piezas habitables o a edificios con distinto uso, será como mínimo de 3 metros entre los puntos centrales de dichos huecos en el plano de fachada.

—La longitud perpendicular desde el eje del hueco en el plano de fachada, hasta el paramento ciego más próximo, será también como mínimo de 3 metros (con las mismas excepciones que en el artículo anterior).

#### Art. 38. Vuelos.

En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueos obligatorios a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.

Vuelos sobre la vía pública: Se permitirán los vuelos a partir de una altura mínima de 3,50 metros o de 3 metros cuando se trate de calles de la zona histórica donde sólo puedan circular peatones o en las que haya balcones antiguos a menor altura que ya limitan el tamaño de los vehículos que pueden transitar.

No se permiten vuelos en miradores y cuerpos cerrados, salvo en las edificaciones fuera del suelo urbano que demuestren que no tienen ningún tipo de afección en las perspectivas de éste. En el supuesto de autorizarse, la superficie en fachada de los cuerpos volados cerrados no superará el 50% de la superficie total correspondiente a las plantas alzadas y con las limitaciones de saliente que se señalan a continuación para todo tipo de vuelo sobre la alineación de fachada, en función de la anchura de la calle:

—En calles de anchura igual o menor 4 metros no se autorizará ningún saliente superior a 40 centímetros de la fachada. Se exceptúan los balcones situados en la zona histórica donde haya balcones antiguos a menor altura que ya limitan el tamaño de los vehículos que pueden pasar, en este caso el saliente máximo será el menor de los dos siguientes: la dimensión del más saliente o 50 centímetros.

—En calles de anchura ente 4 y 8 metros: 0,60 metros.

—En calles de anchura superiores a 8 metros y que estén fuera del suelo urbano y de su área de afección: 0,80 metros En el resto: 0,60 metros.

La separación del vuelo a la medianería será como mínimo una distancia igual al vuelo.

Se prohíben balcones con barandillas realizadas con albañilería o premoldados.

El vuelo del alero podrá exceder en 20 centímetros el límite señalado anteriormente para los cuerpos volados, con límite de 60 centímetros en la zona histórica, excepto en aleros construidos en dos salientes que pueden llegar hasta 80 centímetros Los aleros existentes tradicionales de más saliente no quedan fuera de ordenación.

### CAPITULO 3.- CONDICIONES DE LA URBANIZACION

#### Art. 39. Abastecimiento de agua.

Comprende las obras necesarias en cada caso y que pueden ser: captación, instalación automática de depuración, depósito regulador, conexión con la red primaria, hasta dotar a los puntos de consumo de la dotación necesaria: redes de abastecimiento domiciliario y demás elementos necesarios para el buen funcionamiento general, incluso hidrantes de prevención de incendios. Se considerará aguas potables aquellas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes y, en especial, el Real decreto 1.423/1982, de 16 de junio.

La dotación mínima de agua potable será de 200 litros por habitante y día.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

Se contemplará, en el caso de fuente de agua diferente de la municipal, la instalación de puntos de tomas de muestras para analizar la calidad de las aguas.

Se efectuará la distribución de agua potable mediante red general.

El Ayuntamiento promoverá la renovación completa de esta red cuando se realicen obras para sustituir la actual pavimentación, atendiendo a la normativa vigente.

#### Art. 40. Saneamiento y alcantarillado.

La evacuación de aguas residuales se realizará obligatoriamente mediante una red subterránea de alcantarillado, justificándose si la red es unitaria o separativa. En el caso de acometer a la red municipal actual, es obligado, si es posible con medios normales, realizar una red separativa y llevar el agua de pluviales a zonas naturales de recogida, como barrancos, ríos, etc. En el caudal a tener en cuenta para el cálculo del planeamiento se incluirá el de pluviales si se

trata de una red unitaria. Se recomienda que, cuando se realice la renovación de la pavimentación, se busquen salidas para las aguas pluviales diferentes de la red de residuales.

Las acometidas a la red se realizarán mediante arquetas o pozos para no acometer directamente en la tubería. Los pozos de registro se colocarán en todos los cambios de dirección y pendiente y cada 50 metros como máximo. La red nunca irá por encima de la de abastecimiento de agua, separándose la mayor distancia posible y al menos a 1,50 m en proyección horizontal. Se separará de todos los demás servicios un mínimo de 30 cms.

Cuando el afluente vierta directamente a vaguada, arroyo o cauce público habrá que prever el correspondiente sistema de depuración, y será preciso acompañar la oportuna concesión del Organismo de Cuenca, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones que se asignen en el mismo. Dentro del suelo urbano y urbanizable todos los vertidos deben conectarse a la red de saneamiento municipal. Se deben evitar vertidos múltiples, dispersos, pequeños tramos de alcantarilla que desembocan en el cauce más próximo, para evitar focos de contaminación.

El colector municipal habrá de proveer el correspondiente sistema de depuración.

Se prohíbe la entrada de aguas parásitas (aguas limpias de otros orígenes como acequias, barrancos, escurrederos, cauces canalizados, aguas freáticas...) en el alcantarillado.

Deben cumplirse los límites de vertido establecidos en el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, Decreto 38/2004, de 24 de febrero. Si se superan, será necesario una depuración previa en parcela.

En cada parcela o industria individual es obligatoria la colocación de una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

El Ayuntamiento promoverá el mantenimiento y limpieza adecuados de la red de saneamiento, así como su renovación en los tramos donde su estado sea deficiente y su ampliación a las viviendas no conectadas.

De acuerdo con el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, punto 6 de sus Ordenanzas, de debe aplicar a los suelos urbanizables (pueden surgir en la tramitación de modificaciones de este documento) que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales las siguientes cargas urbanísticas:

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

—En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por metros cuadrados de suelo industrial o 90,15 euros por habitante equivalente.

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Uncastillo que a su vez las entregará al Instituto Aragonés del Agua.

#### Art. 41. Energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kw/h por habitante, con un mínimo de 3,5 kw/h por vivienda.

En las zonas de ampliación las líneas de distribución para alumbrado público y abastecimiento de energía eléctrica y telefonía, serán subterráneas e irán bajo las aceras de las vías públicas. En los otros casos, se tomarán las medidas necesarias para reducir el impacto visual negativo de las líneas, así como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios. En cualquier caso son preferibles las conducciones subterráneas sobre las aéreas.

En el caso de nuevos trazados de líneas aéreas de alta tensión, éstas deberán discurrir fuera del perímetro urbano.

Asimismo debe procurarse colocar en subterráneo las canalizaciones aéreas que actualmente atraviesan el caso urbano, de forma gradual, y a la vez que se realice el proceso de urbanización o pavimentación.

En el alumbrado público se tendrán en cuenta los niveles de iluminación de acuerdo con la importancia de las calles y la normativa de aplicación.

Las características de las infraestructuras para redes de telecomunicaciones se ajustarán a lo señalado por las siguientes normas UNE: UNE 133100-1:2002 (canalizaciones subterráneas); UNE 133100-2:2002 (Arquetas y cámaras de registro); UNE 133100-3: 2002 (tramos interurbanos); UNE 133100-4:2002 (líneas aéreas); UNE 133100-5 (instalación en fachada).

#### Art. 42. Red viaria.

El sistema viario seguirá los esquemas planteados por los planos de ordenación de este Plan General. El correspondiente a las diferentes unidades de ejecución queda especificado en su ficha correspondiente.

Deberá justificarse, en todo caso, en cualquier ejecución viaria de nueva factura, que se ha tenido en cuenta la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.

En prolongaciones viarias la pavimentación puede realizarse con los materiales que ya existen en la calle que se continúa o en un firme natural compactado, según lo que determine el Ayuntamiento en función de la ubicación de la parcela y la necesidad y existencia de un proyecto de urbanización que recoja todos los tramos que se tengan que pavimentar en continuidad, para evitar problemas posteriores entre ellos.

Con carácter general se utilizarán las siguientes calidades:

1.- Las pavimentaciones serán: Pavimento continuo de hormigón, enlosado de piedra o mezcla de ambos materiales.

2.- En aceras: Enlosados de piedras naturales o artificiales.

En aquellas aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño se formará con los mismos materiales que las aceras. La contrahuella máxima será 15 cms. y la huella mínima será de 35 cms.

El Ayuntamiento promoverá la pavimentación de todas las calles del suelo urbano.

Art. 43. *Parques y jardines públicos.*

Comprenderán todas las obras de jardinería, incluyendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, redes de distribución de agua y riego, alumbrado, etc., necesarias para que el conjunto pueda cumplir la función a la que se destina. Se procurará la inclusión de plantas autóctonas y se mantendrán aquellos elementos naturales (vegetación, cursos de agua, zonas húmedas, configuraciones topográficas, etc.) que conforman las características ecológicas de la zona, como soporte de los nuevos usos que se pretenden, pudiendo convertirse en condicionantes principales del diseño.

Art. 44. *Tratamiento de residuos.*

Para el cálculo de volumen de los desperdicios y basura, se tomará como aproximado la cantidad de 0,5 kilogramos que equivale a un litro como volumen medio. El Ayuntamiento o la Mancomunidad a la que pertenece, establecerán un vertedero autorizado con clasificación de desperdicios, según naturaleza, para facilitar el reciclaje de los mismos.

Art. 45. *urbanización sistemática.*

La Comisión Gestora acordará las modalidades a adoptar para la realización de las obras y su financiación. Tras la aprobación del proyecto de reparcelación, podrá enajenar los terrenos reservados para atender los gastos de urbanización o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, a cambio de determinado aprovechamiento lucrativo con cargo a dichos terrenos.

En todo caso, las enajenaciones y obras se realizarán conforme a las descripciones de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas relativas a capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.

Liquidación: Concluidas las obras, el aprovechamiento urbanístico sobrante, tras atender a los gastos de urbanización, se distribuirá entre los propietarios, en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios.

#### CAPITULO 4.- CONDICIONES DE USO

Art. 46. *Clasificación de los usos según el grado de limitación.*

A) Usos permitidos:

—Dominantes: Son aquellos usos característicos del tipo de suelo en el que se ubican, de tal manera que constituyen su esencia al ser los principales de la zona.

—Compatibles: Son aquellos cuya implantación resulta adecuada por sus características particulares y por no producir daño o menoscabo.

B) Usos incompatibles:

No se ajustan a los usos dominantes y compatibles por ser perjudiciales o por no resultar oportuna su implantación.

Art. 47. *Clasificación de los usos respecto a su finalidad.*

Residencial: Es el destinado al alojamiento de personas. Incluye las siguientes tipologías:

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

—Colectiva: Uso de vivienda en la que éstas se agrupan formando edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

—Residencia comunitaria: Uso residencial destinado a alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal, como las residencias de niños, jóvenes, ancianos, estudiantes, comunidades religiosas, conventos, etc.

Uso hotelero: Es el destinado a alojamientos temporal y circunstancial de personas con la utilización de servicios e instalaciones comunes, pero sin régimen comunal de relación interna, tales como casas de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, viviendas de turismo rural, etc.

Uso de oficinas: Es el destinado a actividades técnicas y administrativas de carácter público o privado, y el que se destina a despacho profesional de cualquier clase.

Uso comercial: Es el destinado a la compraventa al pormenor y al público de mercancías de uso común, así como a la venta mayorista. Se considerará de carácter comercial a bares, cafeterías y restaurantes.

Uso de almacén: Es el destinado al acopio, conservación o guarda de materiales, pero no a la transformación o venta minorista de los mismos.

Uso de talleres: Es el destinado a reparaciones de máquinas, madera, útiles, etc., que no transforman unos productos en otros, sino que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria, incluidos talleres de reparación del automóvil, de lavado y engrase.

Uso de equipamientos y de servicios: se entiende por equipamiento los usos de carácter dotacional, administrativo, educacional, sanitario, religioso, deportivo, etc., ya sean públicos o privados. Se entiende por servicio los usos desti-

nados a infraestructuras como transformadores eléctricos, centrales telefónicas, depósitos de agua, depuradoras, etc.

Usos ganaderos de pequeña y de gran explotación. Son los destinados a la guarda y explotación de animales.

Usos industriales. Son los destinados a la primera y ulterior transformación de materias primas y a su posterior manipulación que excedan de la calificación de talleres.

Garajes y depósitos para la venta de coches. Son los destinados a la guarda de vehículos de cualquier clase, considerándose depósitos para la venta de coches los que tienen finalidad comercial.

Zonas verdes. Espacio libre de carácter público o privado destinado al ajardinamiento.

Art. 48. *Disposiciones sobre cambio de usos.*

En general no se prohíben los cambios de uso, quedando establecidas las limitaciones de aprovechamiento y las propias de los usos por las normas del Plan General. Sin embargo, y por tratarse de una actuación propia de Planeamiento municipal, cualquier cambio de uso que se quiera practicar sobre parcelas cuyo uso anterior sea residencial, industrial o de algún equipamiento público o privado, deberá contar con la autorización previa por el Ayuntamiento, debiendo justificarse las razones del cambio de uso y analizarse los posibles perjuicios causados. Esta autorización previa podrá concederse o no, o bien proponerse las modificaciones o limitaciones que se estimen pertinentes.

#### CAPITULO 5.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Art. 49. *Patios interiores de iluminación y ventilación.*

En cualquiera de las zonificaciones previstas en los patios de nueva factura, se deberán respetar las limitaciones establecidas en el artículo 36 de estas Ordenanzas.

En caso de rehabilitación, si no es posible el cumplimiento de estas determinaciones, se respetará la superficie mínima establecida teniendo uno de los lados del patio 2 metros como dimensión mínima.

Art. 50. *Programa de la vivienda.*

Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de una cocina, cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo, pudiéndose unificar la superficie de la cocina con el cuarto de estar; y evitando el acceso al aseo desde la cocina. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice un dormitorio como zona de paso.

En la rehabilitación de edificios se permite la existencia de alcobas.

Art. 51. *Dimensiones mínimas de viviendas.*

La superficie mínima admisible para una vivienda será 35 metros cuadrados, admitiéndose 25 metros cuadrados para el denominado estudio en el que se unifican el dormitorio y el salón. Se recomienda, no obstante, evitar las viviendas de menos de 50 metros cuadrados útiles.

Toda vivienda deberá presentar fachada a calle o patio en el que se pueda inscribir un círculo de 9 metros de diámetro, en una longitud superior a 3 metros lineales.

Art. 52. *Ventilación de la vivienda.*

Toda pieza habitable de día y de noche, así como la cocina tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la planta de la misma. Cuando la pieza comprenda alcaoba y gabinete en la rehabilitación de la edificación existente, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Se podrá considerar como ventilación exterior aquella que abra sobre los espacios de la vía pública y sobre patios de parcela o de manzana en los que se pueda inscribir una circunferencia de 3 metros de dimensión mínima. Los baños aseos y retretes ventilarán preferentemente al exterior de manera directa, no obstante se podrá autorizar el uso de chimeneas de ventilación que comuniquen directamente con el exterior y que sobresalgan al menos medio metro sobre la cubierta.

Art. 53. *Condiciones de baños, retretes y fregaderos.*

En toda vivienda se instalará cuando menos un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En los cuartos de aseo deberán ir revestido de azulejos u otro material impermeable hasta una altura mínima de 1.50 metros. El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero. La instalación de agua comprenderá red de agua caliente y red de agua fría. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavabos, irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

Art. 54. *Dimensiones habitables mínimas.*

Las dimensiones mínimas serán:

—Dormitorio doble, 10 metros cuadrados, con 2,50 metros de dimensión mínima.

—Dormitorio sencillo, 6 metros cuadrados, con 1,80 metros de mínima.

—Cocina, 6 metros cuadrados, con 1,60 metros de mínima.

—Aseo, 3 metros cuadrados, con 1,20 metros de mínima.

—Estar, 14 metros cuadrados, con 3 metros de mínima.

—Estar-cocina, 18 metros cuadrados, con 3 metros de dimensión mínima.

—Pasillo, 0,90 metros de anchura.

- Vestíbulo, 1,20 metros de anchura.
- Altura mínima libre, 2,50 metros medida de pavimento al cielo raso.
- Habitaciones abuhardilladas, 1,70 metros.

**Art. 55. Dimensiones de portales.**

Cuando el portal sirva a más de dos viviendas deberá tener unas dimensiones mínimas en todos los sentidos de al menos dos metros. Si se corresponde a una o dos viviendas solamente no se establecen limitaciones, pero la puerta de entrada no tendrá una anchura inferior a 1,20 metros.

En rehabilitación se permitirán las dimensiones existentes.

**Art. 56. Dimensiones de las escaleras.**

Las escaleras se dispondrán siempre con iluminación y ventilación directa en fachada o cubierta, de superficie mínima 0,40 metros cuadrados por planta, salvo en viviendas unifamiliares.

El ancho mínimo de las escaleras será de 90 centímetros para cada tramo y longitud de peldaño, excepto en viviendas unifamiliares.

Los peldaños tendrán una altura máxima de tabicas de 19 centímetros y anchura mínima de huella sin contar el vuelo sobre la tabica de 25 cms.

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

En escalera curva que sirvan a más de una vivienda la longitud mínima del peldaño será de 1,20 metros. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamano.

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

Las mesetas intermedias sin puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas a éstas será de 25 centímetros.

Para las obras de rehabilitación se admiten las dimensiones existentes.

**Art. 57. Condiciones de habitabilidad en las obras de rehabilitación,**

Habida cuenta que en las obras de rehabilitación se pueden encontrar dificultades para cumplir satisfactoriamente algunas de las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, se establece que, en cada caso, se podrá plantear al Ayuntamiento justificadamente la imposibilidad del cumplimiento estricto de estas condiciones, quedando la Corporación facultada para flexibilizar adecuadamente su aplicación en estos casos excepcionales.

**Art. 58. Conservación de la edificación.**

Los propietarios están obligados a mantener en correcto estado de conservación, seguridad e higiene todos los paramentos y elemento de la edificación que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo para ello proceder a su reparación, pintura o revoco cuando sea necesarios, y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento. Este podrá, asimismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con los artículos de estas Ordenanzas sobre materiales y acabados siempre que no hubiesen obtenido licencia municipal de obras con anterioridad.

Asimismo, los propietarios, deberán mantener en un adecuado estado de conservación los espacios verdes privados.

**Art. 59. Protección del entorno ambiental en que se ha de situar una nueva edificación.**

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

En los lugares de paisaje abierto, perspectivas de los conjuntos urbanos, y en las inmediaciones de caminos pintorescos, las construcciones se ubicarán de tal modo que no se limite el campo visual, ni se rompa o desfigure la armonía del paisaje y la perspectiva propia del mismo.

En cualquier caso, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 35 de las normas del Plan.

**Art. 60. Inserción de la nueva edificación en el entorno urbano.**

Al objeto de acomodar las nuevas construcciones al entorno urbano en el que se inserten, tanto para su ubicación, como para la solución arquitectónica del problema, deberán extraerse de la tradición arquitectónica del lugar los elementos tipológicos necesarios para resolver la continuidad del diseño de las nuevas edificaciones, sin tener que realizar obligatoriamente imitaciones miméticas de lo preexistente.

Para demostrar que el edificio situado en el casco surge como fruto de una mínima investigación, propia de todo proceso de diseño, se aportarán dentro de la Memoria Justificativa del proyecto Básico y/o de ejecución, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio propuesto en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos en la forma indicada en el artículo 35 de estas normas.

En ningún caso se admitirán soluciones que signifiquen la trasposición o copia de elementos propios de otros lugares geográficos y regiones (Costa, Alta Montaña; Pirineo, Alpes u otras; Andalucía; Ibiza; Cataluña, etc).

**Art. 61. Tamaño de las edificaciones.**

Aún cuando no se ha limitado expresamente el tamaño de las nuevas edificaciones, en cuanto a su longitud de fachada, continuidad del paño de cubierta, etc, ni se ha prohibido la agregación de parcelas en el suelo urbano, todo ello deberá tenerse en cuenta como un criterio más, si bien de gran importancia, en la adecuada inserción de las construcciones en las tramas urbanas existentes.

En el centro histórico y en el barrio de San Felices, las nuevas edificaciones que se implanten en parcelas resultantes de alguna agregación o en otras de

excepcional tamaño respecto de las habituales, deberán tener un tratamiento que fraccione su volumen general en otros de tamaños más acordes con la edificación predominante, salvo que se trate de usos singulares que así lo requieran. Para ello, en fachadas o en cubiertas se provocarán cortes de material, o cambios de criterios compositivos, que visualmente se adecuen mejor al resto de las edificaciones existentes en el casco urbano, evitando soluciones reiterativas.

**CAPITULO 6.- CONDICIONES DE ESTETICA**

**Art. 62. Fachadas.**

Las fachadas serán predominantemente planas y homogéneas, utilizando un solo material básico. Entre sus diversos elementos compositivos deberá existir una relación geométrica tanto de proporción como de ubicación que constituya el sistema compositivo de la misma. En este sentido los huecos de planta baja que para permitir el paso de vehículos deban tener mayor tamaño quedarán integrados en la composición general de la fachada. Debido a la diferencia de niveles entre calles existentes, las fachadas interiores y medianería de las nuevas edificaciones apreciables desde espacios públicos, en visión próxima o lejana, tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a las fachadas principales.

Se deberá solucionar la continuidad de los aleros en fachadas a viales públicos, pudiéndose modificar para ello las alturas establecidas previo informe del Técnico municipal. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las pautas de composición, de naturaleza y de tratamiento de materiales con las edificaciones existentes.

Elementos superpuestos a la fachada: Se prohíbe en fachadas exteriores la colocación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior, (aparatos de acondicionamiento, chimeneas, etc.)

Proporción Macizo/hueco: Dominará la superficie cerrada sobre el hueco. La superficie de hueco será inferior al 50% de la superficie cerrada. La forma de los huecos podrá ser cuadrada o alargada en vertical. Se permiten galerías cerradas en planta alta pero sin sobresalir de la fachada y previo informe favorable del técnico municipal. Se permiten balcones abiertos a fachada. Quedan prohibidos los miradores y las galerías a fachada, pero se permiten hacia patios interiores, respetando el fondo edificable. En el Conjunto Histórico se permiten excepcionalmente puertas cocheras cuando dejen amplios machones ciegos y cuando la anchura no supere los 3 metros siempre que se consiga una adecuada integración en el conjunto de la fachada.

Materiales: Los materiales serán de piedra del país con características similares a las tradicionales y la madera. Se admiten revestimientos continuos en tonos ocres cuando de empleen en plantas completas. Se prohíbe el ladrillo caravista vidriado, blanco, bicolor o de colores oscuros y el bloque de hormigón visto, la cerámica y el aluminio. Se prohíben revocos en colores gris cemento, colores fuertes y el blanco en grandes superficies.

Se prohíbe el PVC en su color en las bajantes.

Barandillas y balcones: Serán de hierro y madera.

Carpintería: De madera en tonos marrones. Se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado en su color o blanco y las persianas enrollables.

Canalones y bajantes: es obligatoria su colocación, excepto en edificios monumentales, quedando prohibida la caída libre del agua. Serán de tonalidades marrones.

**Art. 63. Cubiertas: formas y materiales.**

Las cubiertas (cerramientos superiores de la edificación) serán, en general, inclinadas cuando den a fachadas visibles desde el viario público, admitiéndose soluciones planas parciales, que no superen el 15% de la superficie de cubierta, en zonas ocultas por la propia cubierta inclinada y siempre que queden justificadas funcionalmente. Quedan prohibidas soluciones de terrazas planas con antepechos a los espacios públicos.

Las cubiertas no podrán superar en ningún punto la altura visible máxima señalada. La pendiente máxima será el 35% y la mínima el 28%. Se deberán realizar con soluciones a dos, tres o cuatro aguas, evitando soluciones de una sola agua, que pueden producir hastiales o paños vistos, ó paramentos continuos verticales de gran tamaño, que en cualquier caso tendrán que realizarse con tratamiento de fachadas.

Materiales: tejas árabes de colores tradicionales, ocres ó mezcla de ocres y rojizos. Preferentemente teja de recuperación o envejecidas. Se permiten también tejas francesas envejecidas en colores ocres con canalón delante.

Se prohíben: las placas de fibrocemento, los impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden vistos, la teja roja ó negra, la pizarra y el aluminio. Las terrazas planas visibles desde el viario público.

Los Aleros: deberán realizarse en madera, piedra u hormigón visto.

Las canales y bajantes serán de zinc, de chapa lacada, cobre o aluminio lacado. Se prohíbe el P.V.C en su color natural.

En las edificaciones no residenciales, destinadas a usos industriales o agropecuarios, según su situación respecto del Casco Antiguo, se permitirán cubiertas de otros materiales en colores discretos que no resalten sobre el entorno. En aquellos que se sitúen en el Casco urbano, sólo se admitirán los materiales señalados con carácter general.

**Art. 64. Medianerías.**

En el caso de paredes medianeras que hubieran de quedar, aunque sea de modo provisional, al descubierto (visibles desde el espacio público), se les dará

un tratamiento similar al señalado para las fachadas, serán revocadas o tratadas con materiales iguales que los de la fachada principal, por cuenta de quien los deje a la vista, salvo si se trata de edificios existentes de más alturas de las permitidas, en cuyo caso, les será exigible a los propietarios de los mismos el tratamiento obligado a los demás.

El Ayuntamiento podrá iniciar de oficio, por áreas o calles completas, operaciones de ornato y mejora de medianerías existentes.

Los encuentros de medianerías con cubiertas existentes, deberán ser abordados y convenientemente resueltos en el proyecto de edificación, y consecuentemente en la obra, con cargo al que edifica, realizando, si procede, el sistema adecuado de recogida de aguas y respetando, en cualquier caso, las servidumbres existentes.

#### Art. 65. *Cerramientos de solares, parcelas y edificaciones.*

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

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

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

En la zona periférica y en el suelo no urbanizable, se permitirán cerramientos o vallados más ligeros y diáfanos, utilizando en una altura máxima de 1,50 metros y mínima de 0,50 metros; piedra, madera ó revestimientos continuos en colores ocres y sus combinaciones. También estos vallados deberán respetar, en cualquier caso, las alineaciones oficiales vigentes.

Cerramiento de parcelas y edificaciones: Los cerramientos de los solares no edificados deberán situarse sobre la alineación oficial. Se considerarán solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo del edificio.

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada y serán de fábrica opacos y con tratamiento exterior de fachada teniendo como mínimo una altura de 3 metros.

#### Art. 66. *Impostas y molduras.*

En las fachadas y miradores se permitirán impostas con un vuelo máximo de 10 centímetros y cornisas con un vuelo máximo de 20 centímetros, caso de realizarse estas dimensiones incrementarán los vuelos permitidos por el artículo 38.

#### Art. 67. *Servidumbres urbanas.*

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

#### Art. 68. *Tendidos de cables aéreos o adosados a la fachada. Publicidad.*

Tendidos aéreos: Se prohíben en las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras de nueva factura, tanto aéreos como adosados a las fachadas debiendo canalizarse soterradas. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o el propio conjunto.

Publicidad: Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacio público y destinado a difundir cualquier tipo de mensaje, deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición que determine el Ayuntamiento convenientemente asesorado. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar total o parcialmente elementos significativos de la composición de la fachada.

Los letreros adosados a la fachada deberán colocarse en los machones entre jambas y en planta baja y tendrán una dimensión máxima de 0,60 x 0,60.

### CAPITULO 7.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION

#### Art. 69. *Desescombro de ruinas y derribos.*

1.- Los derribos se verificarán en horas diurnas, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado y cumpliendo para tal fin las prescripciones indicadas en las vigentes ordenanzas de ruidos y de incontaminación.

2.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias. Deberán cumplir además lo previsto en la Ordenanza municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

3.- Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos excepcionales, que necesitará autorización expresa.

4.- Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

#### Art. 70. *Apeos.*

1.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

2.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, el propietario que proceda al derribo solicitará licencia, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

Las obras de apeo, se llevarán a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, sin perjuicio de que pueda repartir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3.- En el caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata y fehaciente al alcalde de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el técnico municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

#### Art. 71. *Vallado de obras.*

1.- En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, realizada con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá permitir el paso de peatones, dejándolo señalizado caso de suprimir la acera totalmente.

2.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. no será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

6.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### Art. 72. *Construcciones provisionales.*

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

#### Art. 73. *Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras.*

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, deberán cumplir los requisitos que se establezcan en la Ordenanza municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994 sobre defensa contra la contaminación y emisión de ruidos.

#### Art. 74. *Prevención de riesgos en las nuevas edificaciones.*

Se cumplirá lo señalado en la normativa vigente, ahora el Código Técnico de la Edificación.

Se recomienda la realización de un estudio geotécnico para proyectar las cimentaciones y la distribución de presiones de acuerdo a los resultados, de manera que se cumpla la normativa vigente. En el caso de realizar rellenos de material en zonas concretas de las áreas a urbanizar, se deberá garantizar la capacidad portante de los mismos, para evitar afecciones por posibles colapsos del terreno.

Las nuevas edificaciones se calcularán teniendo en cuenta la acción del viento según la normativa vigente. Se recomienda dar un tratamiento a todas aquellas laderas que, por sus dimensiones, pendiente o composición litológica, puedan presentar problemas de estabilidad.

En cuanto a la protección frente a incendios se cumplirá lo señalado en el Documento Básico SI "seguridad en caso de incendio" del Código Técnico de la Edificación. Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad. Los proyectos relativos a edificios de uso industrial y de almacenamiento deberán justificar la suficiencia de las medidas de prevención y extinción de incendios previstas. Los hidrantes deberán instalarse respetando la normativa vigente en cuanto a número, distancias y características, debiendo garantizarse no sólo el caudal sino también las presiones mínimas atendiendo a la normativa vigente. Asimismo deberá garantizarse el correcto mantenimiento de los mismos.

Cualquier instalación de almacenamiento de combustibles deberá cumplir los requisitos legales y reglamentarios de seguridad que les afectan. Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento, deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad. Los proyectos relativos a edificios de uso industrial y de almacenamiento deberán justificar la suficiencia de las medidas de prevención y extinción de incendios previstas. Los hidrantes deberán colocarse respetando la normativa vigente en cuanto a número, distancias y características, debiendo garantizarse no sólo el caudal sino también las presiones mínimas atendiendo a la normativa vigente. Asimismo, deberá garantizarse el correcto mantenimiento de los mismos.

#### CAPITULO 8.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

##### *Art. 75. Aparcamientos: provisión de plazas.*

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

—Una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento.

—Una plaza por cada 10 plazas o 100 metros cuadrados de superficie útil de uso hotelero, sanitario o residencial.

—Una plaza por cada 5 empleados o 100 metros cuadrados de superficie útil de uso comercial, de oficinas o industrial.

El aparcamiento podrá situarse:

a) En el interior de la parcela

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

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

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

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

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

##### *Art. 76. Aparcamientos: normas de construcción.*

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

• Garajes colectivos:

Accesos:

La anchura mínima de los accesos será de 3,00 metros, si bien se tendrá en cuenta lo dispuesto en el párrafo siguiente en cuanto a zonas de espera.

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

Los accesos se realizarán preferentemente por las calles de tráfico moderado o lento. De situarse los accesos de vehículos en las travesías de carreteras o en lugares afectados por éstas, será preceptivo y vinculante el informe del Servicio Provincial de Carreteras de la Diputación General de Aragón.

Zonas de espera:

Todos los estacionamientos dispondrán de un espacio de espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 5 metros de fondo mínimo desde la línea de fachada, con pendiente no mayor del 4%.

La anchura de esta zona de espera deberá ser de 4 metros, en una profundidad del mismo, de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 metros de fondo con esta anchura.

Podrá autorizarse accesos con zonas de espera de dimensiones menores cuando la capacidad del garaje sea menor de 8 plazas y el acceso al garaje no se realice por montacoches.

La transición de anchuras en los accesos, caso de haberla, se realizará con ángulos máximos de 30.º entre los ejes de las paredes.

Accesos para peatones:

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

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

Dimensiones de las plazas de estacionamiento:

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

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

Dimensiones de los pasillos de circulación:

Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes:

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

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

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

Rampas:

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro el 12%.

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

Ventilación:

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

En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación, en proporción de 1 metros cuadrados por cada 200 metros cuadrados de superficie del local.

Cuando resulte insuficiente la ventilación natural, se instalará ventilación forzada, que deberá garantizar un mínimo de renovaciones por hora necesarias para conseguir que en ningún punto de los locales puedan alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

La extracción forzada de aire en garajes y aparcamientos deberá realizarse por chimeneas que sobrepasen en 1 metros de altura la cubierta del edificio propio o de los circundantes en un radio de 15 metros.

Saneamiento:

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

• Garajes de viviendas unifamiliares:

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

—La superficie útil mínima será de 14 metros cuadrados.

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

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

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

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

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

#### CAPITULO 9.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

##### *Art. 77. Instalaciones de telecomunicaciones.*

Se cumplirán las normas sobre acceso a los servicios de telecomunicación que actualmente está constituida por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero y la Orden del Ministerio de Fomento de 26 de octubre de 1999; y la Disposición Adicional Sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Para edificios con régimen de propiedad horizontal no se puede conceder autorización para su construcción o rehabilitación si no se presenta el proyecto de la infraestructura de telecomunicación conjuntamente con el arquitectónico. La licencia de primera ocupación sólo se puede conceder si se presenta el correspondiente certificado o boletín de fin de obra.

Zaragoza, septiembre de 2007.

María Dolores Sancho Marco, arquitecta de la Mancomunidad Intermunicipal de las Altas Cinco Villas, encargada de corregir y finalizar el documento definitivo del Plan General redactado conjuntamente con María Pilar Sancho Marco y Jesús Heredia Lagunas, arquitectos.

## **Servicio Provincial de Economía, Hacienda y Empleo**

### **CONVENIOS COLECTIVOS**

**Empresa Pirotecnia Zaragozana, S.A.**

**Núm. 17.566**

*RESOLUCION de 20 de noviembre de 2009 del Servicio Provincial de Economía, Hacienda y Empleo por la que se dispone la inscripción en el registro y publicación del convenio colectivo de la empresa Pirotecnia Zaragozana, S.A.*

Visto el texto del convenio colectivo de la empresa Pirotecnia Zaragozana, S.A. (código de convenio 5000962), suscrito el día 3 de noviembre de 2009 entre representantes de la empresa y de los trabajadores de la misma, recibido en este Servicio Provincial, junto con su documentación complementaria, el día 13 de noviembre de 2009, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90.2 y 3 del Estatuto de los Trabajadores y Real Decreto 1040/1981, de 22 de mayo, sobre registro y depósito de convenios colectivos,