

III Otras disposiciones y acuerdos

DEPARTAMENTO DE ORDENACION TERRITORIAL,
OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

1091

RESOLUCION de 14 de junio de 1991, del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, por la que se da publicidad al acuerdo de aprobación definitiva de las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Teruel.

Visto el expediente de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Teruel.

RESULTANDO 1.º.—Que desde la Dirección General de Urbanismo se ha impulsado de oficio la redacción de unas Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial para Teruel. Por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel de fecha 21 de noviembre de 1989 se sometió a información pública un Avance, al cual se hicieron diversas sugerencias y el 10 de mayo de 1985, la Comisión Provincial de Urbanismo elaboró un informe sobre la exposición pública y se formuló una propuesta de coordinación interdepartamental. Con fecha 16 de octubre de 1985 se tomó acuerdo sobre los criterios y directrices que debían regir la redacción de las Normas Subsidiarias y en marzo de 1987 se presenta por el equipo redactor un documento compuesto por Memoria, Normativa y anexos. En septiembre de 1990, la Comisión Provincial de Urbanismo remite copia del documento normativo y de los anexos del Proyecto a distintas entidades y sujetos interesados al objeto de que pudieran presentarse enmiendas. Con fecha 8 de noviembre de 1990 se adoptó acuerdo de aprobación inicial por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel, haciéndose público en el «Boletín Oficial de la Provincia» de fecha 12 de diciembre de 1990.

RESULTANDO 2.º.—Que a ese primer documento se presentaron escritos de alegaciones que quedan relacionados en dos anexos: Primero. Confederación Hidrográfica del Ebro. Comisión Provincial de Medio Ambiente. Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón. Segundo. Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, Pefarroya de Tastavins y Ayuntamiento de Beceite.

Con fecha 27 de febrero de 1991 la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel adoptó acuerdo de aprobación provisional y que remitió a informe de la Comisión de Urbanismo de Aragón con fecha 3 de abril de 1991 para posteriormente elevarlo a aprobación definitiva por el órgano de Gobierno de la Diputación General de Aragón. Al escrito de remisión del expediente para su tramitación a aprobación definitiva se acompaña un escrito de observaciones del Secretario de la Comisión provincial de Urbanismo de Teruel al documento refundido sobre el que había recaído aprobación provisional. Observaciones que se concretaban en los siguientes puntos:

1. No se contempla la aplicación que debe hacerse del concepto de «altura máxima visible», en suelo No Urbanizable (S. N. U.) — 2. En Potencia Técnica, inadvertidamente, se omitió resolver la alegación hecha por el C. O. A. A. en relación con el apartado 2.2.4.7. — 3. Igualmente, por haberse traspapelado, se omitió resolver la alegación presentada por el Ayuntamiento de La Puebla de Valverde. — 4. No se ha contemplado, en toda la tramitación realizada a partir de finales de 1989, en esta C. P. U., la inclusión como Área de Protección de la denominada «Acebeda de la Mezquitilla», en término municipal de La Zona, que esta C. P. U., en acuerdo de 3-7-1987 había acordado incluir en Normas.

RESULTANDO 3.º.—Que la documentación remitida consta de:

— *Tomo primero:* Que incluye: Memoria justificativa, Normativa y anexos al Documento Normativo: Gráficos al-

turas. Instrucción de 8 de abril de 1987, de la Diputación General de Aragón. Documentación para solicitud licencia de actividad. Gráficos zonificación y tipología de viviendas. Esquema procedimiento Licencias de obras. artículo 9 R. S. C. L.

— *Tomo segundo:* Anexos generales: Índice de disposiciones generales. instrumentos de ordenación urbanística. Normas de urbanización. clasificación de obras y documentación. Áreas de especial protección. inventario del Patrimonio Histórico-Artístico. Tomo Tercero: Planos.

El tomo primero destinado a las Normas Urbanísticas, está compuesto por una Memoria, en la que se contiene una exposición sobre las características de la organización del territorio, la conveniencia, oportunidad y objetivos de las Normas, y el propio contenido de las Normas que se compone de un libro primero: Definición, naturaleza, contenido, objetivos, fines, vigencia, criterios generales, etcétera, y un libro segundo, dividido, como el anterior en distintos títulos: I.—Normas de aplicación directa. II.—Normas de edificación y uso del suelo y III.—Normas de Procedimiento.

RESULTANDO 4.º.—Que hay que tener presente que en la actualidad se encuentran vigentes las normas de 1976 (BOP de 16 de febrero de 1976), las cuales fueron modificadas por acuerdo de Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón de 16 de agosto de 1990, regulando la normativa de aplicación para el Suelo No Urbanizable.

RESULTANDO 5.º.—Que tanto el informe técnico como el jurídico analiza el contenido de las mencionadas Normas y se reseñan precisiones técnicas y jurídicas, de distinta relevancia.

A la vista de los artículos 70.2 y 71 de la Ley del Suelo; artículo 90, 150 y 151 del Reglamento de Planeamiento, artículo 3.5 Decreto de la Diputación General de Aragón de 7 de julio de 1980.

CONSIDERANDO 1.º.—Que es competencia de la Diputación General de Aragón la aprobación definitiva de las Normas complementarias y Subsidiarias del Planeamiento que se refieren a capitales de Provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, y en todo caso, los que afecten a varios municipios.

CONSIDERANDO 2.º.—Que la Comisión de Urbanismo de Aragón, en su reunión celebrada el pasado 9 de enero, a la vista de la documentación que constituye el proyecto de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de la provincia de Teruel y de los informes emitidos, informó favorablemente la propuesta de aprobación definitiva con algunas precisiones.

En concreto, en cuanto a las observaciones a que hace referencia el escrito del Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel, no se estima necesaria la inclusión en las Normas de lo indicado en relación a los puntos primero y cuarto. En relación a la alegación del Colegio de Arquitectos al apartado 2.2.4.7., no habiéndose considerado en la aprobación definitiva, aún cuando hubiera mejorado el texto de la Norma, no se considera imprescindible, y en relación a la alegación del Ayuntamiento de La Puebla de Valverde, señalar que a nivel de Norma Subsidiaria de ámbito provincial no es posible determinar si es o no apropiada la instalación de una estación de esquí y siendo que es una Norma subsidiaria municipal en donde podrá resolverse dicha cuestión un mayor ajuste a la legislación urbanística, es por lo que no se entiende necesario estimar la citada alegación.

CONSIDERANDO 3.º.—Que las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento constituyen un instrumento de ordenación urbanística situable sistemáticamente entre las disposiciones sustantivas legales y el planeamiento urbanístico propiamente dicho. En este sentido las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento aparecen incluidas en la enumeración de instrumentos de planeamiento. (artículo 6.1. T.R.L.S.), se desarrollan dentro de los límites señalados

por la Ley para los Planes de Ordenación (artículo 70.4. T.R.L.S.) clasifican y califican suelo y pueden programar nuevos desarrollos urbanos (artículo 71 T.R.L.S. y artículo 91 y ss R.P.), y se tramitan y aprueban, en principio, por el mismo procedimiento que para los Planes.

En relación a su naturaleza de las Normas Complementarias, hay que señalar, que como las Normas Subsidiarias y Complementarias de las provincias de Zaragoza y Huesca, distintos autores y opiniones fundadas de cualificados expertos han dejado de manifiesto que no hay argumentos suficientes para oponerse a una Norma Complementaria de ámbito provincial. De la lectura del artículo 70 del T.R.L.S. no puede llegarse a tal conclusión, en concreto y textualmente el artículo 70.2 señala: «Las Entidades Locales, las Comisiones Provinciales de Urbanismo y demás Organismos competentes para formular Planes Generales Municipales podrán redactar o proponer Normas de igual carácter para todo o parte del territorio sobre el que ejerzan su competencia, cuando las particulares características de éste lo justifiquen».

Las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias, tienen ambas funciones: Complementariedad y Supletoriedad se simultanean, si bien tienen límites específicos. En el caso de la Complementariedad el límite lo debemos encontrar en la coherencia con las determinaciones del Plan complementado y la consecuente prohibición de modificación de éste. En el caso de la Supletoriedad ésta se desarrolla en el sentido de sustitución plena de planeamiento urbanístico para los municipios carentes de éste o bien para aquellos que solo dispongan de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, sin Ordenanzas, siéndoles de aplicación las Ordenanzas y lo dispuesto para Suelo No Urbanizable; y en los municipios que cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, estas Normas Complementarias y Subsidiarias tienen el carácter de subsidiario para el Suelo No Urbanizable.

CONSIDERANDO 4.º.—Que en lo que se refiere a la publicidad, indicar que la doctrina y la jurisprudencia no mantienen un criterio unitario, encontrando sentencias contradictorias, por ejemplo Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de octubre de 1988, y Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de enero de 1989. No obstante la argumentación que exige la publicación íntegra se apoya o justifica, unas veces en la Ley del Suelo y en la Ley de Procedimiento Administrativo (Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1979) y otras en la Legislación Local, Ley de Bases del Régimen Local.

Dentro de este apartado de cómo deben de publicarse, y a la vista del artículo 151.4 del Reglamento de Planeamiento, y de la Sentencia de 30 de octubre de 1987, en la que se pone de manifiesto que el planteamiento autonómico de nuestra Constitución obligan, «a interpretar las normas y disposiciones especiales bajo el prisma del citado planteamiento autonómico, lo que determina sea suficiente, en todo caso, la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma» y habida cuenta que el acuerdo de aprobación definitiva es adoptado por el Órgano de Gobierno de la Diputación General de Aragón, ello determina que la publicación se efectúe en el «Boletín Oficial de Aragón».

En consecuencia, y a propuesta del Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, el Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón, en su reunión de fecha 20 de mayo de 1991,

ACUERDA:

Aprobar con carácter definitivo las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial de Teruel, en aplicación de los artículos 70 y 71 de la Ley del Suelo, 90, 150 y 151 del Reglamento de Planeamiento, y del artículo 3.5

del Decreto de la Diputación General de Aragón de 7 de julio de 1980 con las siguientes precisiones:

1. Título Preliminar. Vigencia, en la redacción de este apartado deberá sustituirse la referencia al «Boletín Oficial de la Provincia» por el «Boletín Oficial de Aragón».

2. Título Primero: VI.—Registro de Bienes y Elementos Protegidos: Se suprime el carácter vinculante a que hace referencia el punto 1.

3. Título Primero VII. 1 c) Queda redactado: «En suelo urbano se fijan, con carácter orientativo, como estándares mínimos, salvo justificación en contra los siguientes...».

4. Dentro de los criterios de orientación para planeamiento y urbanización de Polígonos Industriales.

Punto 1.—Queda redactado: «La edificabilidad bruta no deberá ser superior a 0,6 m²/m² salvo en zonas de topografía accidentada, en los que será inferior a 0,4 m²/m²».

Punto 2.—Queda redactado: Anchura de viales con acceso a naves o industrias: 18 metros.

5. Artículo 1.0.0.5. Quedará redactado del siguiente modo: «Salvo por causa de interés público o utilidad pública determinada reglamentariamente...».

6. Artículo 2.1.1.1. párrafo final, se suprime, desde «las cuales seguirán conteniendo... (hasta el final)».

7. Artículo 2.1.2.7. tendrá un inciso previo del siguiente tenor: «Sin perjuicio de las autorizaciones que procedan por causa de utilidad pública o interés social...».

8. Artículo 2.2.1.3. segundo párrafo, queda redactado: «Para la concesión de licencias: Deberá disponerse de documento acreditativo de las infraestructuras que dispone el terreno y de la capacidad de las redes en ese punto».

9. Artículo 2.2.1.9. párrafo primero, añadir al final: «o que cuenta con los servicios necesarios».

10. Artículo 2.2.1.10. b) párrafo primero, queda redactado: «Bolsa con frente a la calle: Se configurará una teórica alineación uniendo los dos puntos extremos de las edificaciones contiguas a la bolsa. A partir de dicha alineación se fija un fondo edificable de 20 metros, debiendo quedar en el frente de fachada un paso libre de 7 metros cada 20 metros o fracción (o del ritmo y anchura que el propio casco requiera según su estructura). Dicha alineación teórica nunca podrá estrechar el viario existente y característico de la propia trama urbana».

11. Artículo 2.2.3.4. párrafo primero. Se suprime «En el caso de regulaciones mayores de un metro deberá someterse el expediente a información pública».

12. Artículo 2.2.4.8. a) añadir en el segundo párrafo: «o del ritmo y anchura que el propio casco requiera según su estructura».

13. Artículo 2.2.5.3., 2.2.5.4. y 2.2.5.5.

Artículo 2.2.5.3. Tratamiento de fachadas. Párrafo 1.º queda redactado: «Las fachadas serán salvo justificación específica predominantemente planas y homogéneas utilizando un solo material básico».

Artículo 2.2.5.4. Huecos. Párrafo 2.º, queda redactado: «Los antepechos de balcón serán salvo justificación específica de hierro o madera, constituyendo elementos verticales o tramas de proporción vertical».

Artículo 2.2.5.5. Materiales de fachada. Párrafo 1.º, queda redactado: «Los materiales de fachada serán los habituales del lugar, y en general, enfoscados o pintados en tonos tradicionales, y el ladrillo caravista liso sin vidriar y regular en su textura y color. Se admite piedra del lugar para cerramientos y junto con el hormigón abujarrado o lavado para la formación de esquinas y zócalos. Se prohíben salvo justificación expresa los revestimientos plásticos, de chapa metálica o fibrocemento».

14. Artículo 2.3.1.2. Debe suprimirse y pasar a formar parte de la Memoria.

15. Artículo 2.3.1.3.2. último párrafo. Debe suprimirse:

«y, en razón de esto son objeto de procesos y expectativas de ocupación para usos típicamente urbanos».

16. 2.3.1.4. párrafo 2.º y otros que se remiten al artículo 85 y 86 de la Ley del Suelo, se sustituirá esta referencia por la expresión de la legislación urbanística vigente.

17. Artículo 2.3.1.6.2. Queda redactado: «Excepcionalmente se autorizan las edificaciones permitidas por las Normas sobre parcelas de regadío de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo (2.500 metros cuadrados en toda la provincia) cuando se demuestre documentalmente que fueron segregadas con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas».

18. Artículo 2.3.2.1., punto 4, se suprime el cuadro y se remite al anexo número 2 de la Instrucción de 8 de abril de 1987.

19. Artículo 2.3.2.5. punto 1. Se suprime «someterlo a licencia».

20. Artículo 2.3.2.9. Se sustituye la expresión: «estudios de impacto ambiental» por «análisis de impacto ambiental».

21. Artículo 2.3.2.9. Suprimir el inciso: «o estén incluidos en el catálogo de actividades potencialmente contaminadores de la atmósfera que figura como anexo al Decreto 833/75, de 6 de febrero».

Contra el precedente acuerdo, puede interponer recurso de reposición ante la Diputación General de Aragón en el plazo de un mes, computado a partir del día siguiente al de la presente publicación, teniendo este recurso el carácter de preceptivo y previo a la interposición del recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, catorce de junio de mil novecientos noventa y uno.

El Consejero de Ordenación Territorial,
Obras Públicas y Transportes,
JOAQUIN MAGGIONI CASADEVALL

NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA PROVINCIA DE TERUEL

LIBRO PRIMERO

TITULO PRELIMINAR

- I.- Definición
- II.- Rango normativo y diferentes grados de vinculación
- III.- Contenido de las Normas Provinciales
- IV.- Objetivos Generales de Planeamiento
- V.- Vigencia

TITULO PRIMERO

- I.- Disposición General
- II.- Criterios para la elección de la figura de planeamiento
- III.- Municipios con Normas Subsidiarias Municipales
- IV.- Municipios con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas
- V.- Municipios con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano estricto
- VI.- Registro de Bienes y Elementos Protegidos
- VII.- Condiciones genéricas de ordenación.
 - Dotaciones y servicios mínimos
 - Criterios generales de ordenación
 - Criterios de ordenación para planeamiento y urbanización de Polígonos Industriales

LIBRO SEGUNDO: NORMAS URBANISTICAS

TITULO I: NORMAS DE APLICACION DIRECTA

- 1.0.0.1. Derecho de propiedad
- 1.0.0.2. Definición de núcleo urbano y clasificación del Suelo
- 1.0.0.3. Suelo urbano
- 1.0.0.4. Suelo no urbanizable
- 1.0.0.5. Suelo no urbanizable protegido
- 1.0.0.6. Protección de infraestructuras
- 1.0.0.7. Protección del medio ambiente

TITULO II: NORMAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

INTRODUCCIÓN

DEFINICIONES GENERALES

- 2.0.0.1. Parcela
- 2.0.0.2. Superficie neta de parcela
- 2.0.0.3. Alineaciones
- 2.0.0.4. Rasantes
- 2.0.0.5. Altura de la edificación
- 2.0.0.6. Definición de plantas
- 2.0.0.7. Edificabilidades
- 2.0.0.8. Fondo máximo edificable
- 2.0.0.9. Ocupación del suelo
- 2.0.0.10. Vuelos

CAPÍTULO PRIMERO:

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

Sección 1.- Normas generales sobre actividades

- 2.1.1.1. Normativa aplicable
- 2.1.1.2. Calificación de actividades
- 2.1.1.3. Actividades excluidas de calificación
- 2.1.1.4. Actividades calificadas
- 2.1.1.5. Limitaciones y condiciones generales de usos y actividades. Medidas de protección específica.
- 2.1.1.6. Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia.
- 2.1.1.7. Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la energía. (Ruidos, vibraciones).
- 2.1.1.8. Protección de los espacios públicos y privados de la contaminación por residuos sólidos.
- 2.1.1.9. Protección de los recursos hidráulicos frente a la contaminación por vertido.
- 2.1.1.10. Protección frente a la contaminación radioactiva.
- 2.1.1.11. Normas especiales para actividades concretas.
- 2.1.1.12. Normas de tramitación.

Sección 2.- Clasificación de los usos

- 2.1.2.1. Clasificación de los usos por su finalidad
- 2.1.2.2. Compatibilidad de los distintos usos
- 2.1.2.3. Evaluación de actividades molestas
- 2.1.2.4. Localización de los usos
- 2.1.2.5. Usos fuera de ordenación
- 2.1.2.6. Tolerancias
- 2.1.2.7. Usos que necesitan planeamiento

CAPÍTULO SEGUNDO:

SUELO URBANO

Sección 1.- Régimen General del Suelo Urbano

- 2.2.1.1. Definición de suelo urbano

- 2.2.1.2. Carencia de alguna de las infraestructuras
- 2.2.1.3. Requisitos particulares en la concesión de licencias
- 2.2.1.4. Áreas consolidadas
- 2.2.1.5. Tipos de áreas
- 2.2.1.6. Terrenos vacíos
- 2.2.1.7. Edificaciones existentes
- 2.2.1.8. Tipologías edificatorias
- 2.2.1.9. Requisitos particulares en la concesión de licencias en áreas consolidadas
- 2.2.1.10. Caso particular de las bolsas de terreno vacío en suelo urbano

Sección 2.- Condiciones de uso

- 2.2.2.1. Uso residencial
- 2.2.2.2. Uso productivo
- 2.2.2.3. Polígonos industriales
- 2.2.2.4. Uso de equipamiento
- 2.2.2.5. Uso de servicios públicos e infraestructuras urbanas

Sección 3.- Condiciones de actuación en suelo urbano

- 2.2.3.1. Solar
- 2.2.3.2. Servicios urbanísticos mínimos
- 2.2.3.3. Dimensiones de solar
- 2.2.3.4. Regularización de alineaciones y rasantes
- 2.2.3.5. Actuaciones aisladas en el suelo urbano
- 2.2.3.6. Trazado de calle con su eje coincidente con los linderos entre parcelas
- 2.2.3.7. Ensanchamiento uniforme de un vial preexistente
- 2.2.3.8. Normalización de fincas
- 2.2.3.9. Acuerdo entre propietarios
- 2.2.3.10. Supuesto de propietario único
- 2.2.3.11. Ejecución de la urbanización

Sección 4.- Condiciones de la edificación

- 2.2.4.1. Número máximo de plantas y altura máxima
- 2.2.4.2. Altura libre de plantas
- 2.2.4.3. Altura máxima reguladora
- 2.2.4.4. Fijación de la altura en supuestos especiales
- 2.2.4.5. Construcciones por encima de la altura máxima
- 2.2.4.6. Tipología para edificios con viviendas
- 2.2.4.7. Edificación en parcelas ubicadas en manzanas cerradas dentro del casco consolidado
- 2.2.4.8. Bolsas desocupadas de suelo urbano
- 2.2.4.9. Edificación aislada sobre parcelas
- 2.2.4.10. Patios de iluminación y ventilación
- 2.2.4.11. Luces enfrentadas de viviendas distintas. Luces rectas
- 2.2.4.12. Condiciones de las viviendas
- 2.2.4.13. Vuelos y aleros
- 2.2.4.14. Zonas comunes de edificios de una vivienda por planta
- 2.2.4.15. Actuaciones en edificios inventariados y en sus colindantes

Sección 5.- Condiciones de estética

- 2.2.5.1. Protección del medio ambiente
- 2.2.5.2. Inserción en el tejido urbano
- 2.2.5.3. Tratamiento de fachadas
- 2.2.5.4. Huecos
- 2.2.5.5. Materiales de fachada
- 2.2.5.6. Cubiertas
- 2.2.5.7. Medianeras

CAPÍTULO TERCERO:

SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.- Régimen General del Suelo No Urbanizable

- 2.3.1.1. Definición
- 2.3.1.2. Clasificación

- 2.3.1.3. Limitaciones a la propiedad
- 2.3.1.4. Parcelaciones rústicas
- 2.3.1.5. Condiciones generales de las parcelas
- 2.3.1.6. Condiciones generales de los usos
- 2.3.1.7. Condiciones generales de la edificación
- 2.3.1.8. Núcleo de población
- 2.3.1.9. Desarrollo de las Normas en Suelo No Urbanizable

Sección 2.- Régimen general de usos y normas generales de protección

- Subsección 1.- Régimen general de usos

- 2.3.2.1. Usos vinculados a explotaciones agropecuarias
- 2.3.2.2. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
- 2.3.2.3. Usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural
- 2.3.2.4. Edificios aislados destinados a vivienda familiar

- Subsección 2.- Normas generales de protección

- 2.3.2.5. Protección de arbolado y el paisaje
- 2.3.2.6. Protección de cauces públicos
- 2.3.2.7. Protección de vías pecuarias
- 2.3.2.8. Protección de caminos rurales
- 2.3.2.9. Protección respecto a actividades industriales
- 2.3.2.10. Protección respecto a actividades extractivas
- 2.3.2.11. Protección respecto a vertidos de residuos sólidos
- 2.3.2.12. Protección de infraestructuras
- 2.3.2.13. Impacto ambiental

Sección 3.- Régimen de las zonas de borde de núcleo

- 2.3.3.1. Definición
- 2.3.3.2. Finalidad y objetivos
- 2.3.3.3. Condiciones de la edificación y urbanización
- 2.3.3.4. Capacidad de las redes generales
- 2.3.3.5. Inaplicación del régimen de zona de borde a suelos protegidos
- 2.3.3.6. Control administrativo

Sección 4.- Suelo no urbanizable protegido

- 2.3.4.1. Régimen y ámbito de la protección
- 2.3.4.2. Protección del regadío
- 2.3.4.3. Suelo agrícola de montaña
- 2.3.4.4. Limitaciones al uso del suelo
- 2.3.4.5. Actividades extractivas
- 2.3.4.6. Patrimonio Histórico
- 2.3.4.7. Otros suelos protegidos

Sección 5.- Áreas de Protección Especial

- 2.3.5.1. Finalidad de la protección
- 2.3.5.2. Grados y motivos de la protección
- 2.3.5.3. Catálogo
- 2.3.5.4. Zonas de protección
- 2.3.5.5. Aplicación directa de la normativa
- 2.3.5.6. Zona natural
- 2.3.5.7. Zona forestal
- 2.3.5.8. Zona agrícola
- 2.3.5.9. Zona urbana
- 2.3.5.10. Planes especiales

TÍTULO III: NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO:

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- 3.1.0.1. Modificación y revisión de las Normas Provinciales

- 3.1.0.2. Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano
- 3.1.0.3. Estudios de detalle
- 3.1.0.4. Planes especiales de protección
- 3.1.0.5. Catálogos
- 3.1.0.6. Planes Especiales de Protección del Patrimonio Histórico

CAPÍTULO SEGUNDO:

EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

- 3.2.0.1. Objeto
- 3.2.0.2. Municipios sin Plan
- 3.2.0.3. Contenido de los Proyectos de Obras
- 3.2.0.4. Obtención de suelo
- 3.2.0.5. Financiación
- 3.2.0.6. Ejecución por los propietarios

CAPÍTULO TERCERO:

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Sección 1.- Información urbanística

- 3.3.1.1. Publicidad del planeamiento
- 3.3.1.2. Informe urbanístico

Sección 2.- Licencias

- 3.3.2.1. Actos sujetos a licencia
- 3.3.2.2. Terrenos de dominio público
- 3.3.2.3. Clasificación de las obras
- 3.3.2.4. Competencia
- 3.3.2.5. Procedimiento
- 3.3.2.6. Documentación
- 3.3.2.7. Sujeción a la normativa urbanística
- 3.3.2.8. Efectos
- 3.3.2.9. Caducidad
- 3.3.2.10. Transmisión
- 3.3.2.11. Primera ocupación de edificios y apertura de establecimientos

Sección 3.- Conservación y estado ruinoso de los edificios

- 3.3.3.1. Deber de conservación
- 3.3.3.2. Ordenes de ejecución para la conservación
- 3.3.3.3. Estado ruinoso de los edificios
- 3.3.3.4. Declaración de ruina
- 3.3.3.5. Ruina física
- 3.3.3.6. Ruina económica
- 3.3.3.7. Ruina urbanística
- 3.3.3.8. Ruina inminente
- 3.3.3.9. Procedimiento
- 3.3.3.10. Ruina parcial
- 3.3.3.11. Patrimonio Histórico

CAPÍTULO CUARTO:

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

- 3.4.0.1. Inspección urbanística
- 3.4.0.2. Suspensión y demolición de obras
- 3.4.0.3. Suspensión de los efectos y revisión de licencias y ordenes de ejecución
- 3.4.0.4. Anulación y revocación de licencias
- 3.4.0.5. Infracciones urbanísticas y procedimiento sancionador

LIBRO PRIMERO

SUMARIO

TÍTULO PRELIMINAR

- I.- Definición
- II.- Rango normativo y diferentes grados de vinculación
- III.- Contenido de las Normas Provinciales
- IV.- Objetivos Generales de Planeamiento
- V.- Vigencia

I.-DEFINICION

1.- Las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de la provincia de Teruel, redactadas al amparo de lo establecido en los artículos 6, 70 y 71 de la Ley del Suelo y 88 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, constituyen un instrumento urbanístico de aplicación a toda la provincia, cuya función es orientadora y subsidiaria, y en su caso complementaria, de la ordenación municipal.

2.- En lo sucesivo se designarán como Normas Provinciales.

II.-RANGO NORMATIVO Y DIFERENTES GRADOS DE VINCULACION

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 88.1. del Reglamento de Planeamiento, las Normas Provinciales tienen el mismo rango que los Planes que complementan o suplen, si bien están limitadas en su aplicación por su mismo carácter subsidiario y complementario del planeamiento. Existiendo Plan General Municipal o, lo que es lo mismo a estos efectos, Normas Subsidiarias Municipales, la función de las Normas Provinciales será complementar al Plan en todo aquello que sea congruente con sus determinaciones (art. 71.2 LS y 88.2. y 89.2. RP). En ausencia de planeamiento, las Normas Provinciales cumplen la función subsidiaria que, con carácter general, les viene atribuida por el artículo 71.1. de la Ley del Suelo, si bien su contenido queda delimitado por lo establecido en los artículos 88.3.a y 90 del Reglamento de Planeamiento.

2.- En aplicación de los anteriores criterios, los conflictos que pudieran surgir entre Normas Provinciales y las Municipales se resolverán a favor de estas últimas, siempre que con ello se respete la legalidad vigente.

III.- CONTENIDO DE LAS NORMAS PROVINCIALES

Las Normas Provinciales, en cuanto instrumento de planeamiento conforme a lo establecido en los artículos 6, 70 y 71 de la Ley del Suelo y 88.1. del Reglamento de Planeamiento, tienen capacidad para clasificar y calificar suelo y legitimar el desarrollo de la ordenación urbanística, si bien, por su carácter de normativa general y por las especiales circunstancias de sus principales destinatarios, limitan su contenido a aquellas funciones que presumiblemente hayan de ser asumidas en la gestión urbanística de los pequeños municipios.

IV.- OBJETIVOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

Siendo la finalidad de las Normas Provinciales establecer para la totalidad de la provincia la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación, aplicable a los municipios que carezcan de planeamiento, y además, complementar los Planes Municipales existentes en aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por aquellos, las presentes Normas tienen como principales objetivos:

1. La preservación del suelo, salvaguardando del proceso de ocupación de usos urbanos a todos aquellos suelos que constituyen el patrimonio natural de la provincia o tienen valor como recurso agrario de singular importancia a escala provincial.

2. La adecuación del uso del espacio a sus funciones reales, en relación con las condiciones socioeconómicas del territorio, mediante un tratamiento urbanístico ágil que no constituya un obstáculo al desarrollo territorial.

V.- VIGENCIA

Las Normas Provinciales entrarán en vigor transcurridos quince días hábiles desde su completa publicación en el Boletín Oficial de Aragón y tendrán vigencia indefinida mientras no sean derogadas por otras normas o disposiciones de igual o superior jerarquía.

TITULO PRIMERO: DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

SUMARIO

- I.- Disposición general.
- II.- Criterios para la elección de la figura de planeamiento adecuada.
- III.- Municipios con Normas Subsidiarias Municipales.
- IV.- Municipios con Proyecto de delimitación de Suelo Urbano con ordenanzas.
- V.- Municipios con Proyecto de delimitación de Suelo Urbano estricto.
- VI.- Registro de Bienes y Elementos protegidos.
- VII.- Condiciones genéricas de ordenación.
 - Dotaciones y servicios mínimos.
 - Criterios generales de ordenación.
 - Criterios de ordenación para planeamiento y urbanización de Polígonos Industriales

TITULO PRIMERO: DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

I.- DISPOSICION GENERAL

Cada término municipal de la provincia de Teruel deberá ser objeto de planeamiento, ya sea individualmente o en conjunto con otros municipios, mediante un Plan General de Ordenación o Normas Subsidiarias Municipales, y en su defecto, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. En tanto no se redacte y apruebe definitivamente la figura correspondiente, se estará a lo dispuesto en estas Normas Provinciales, en la legislación del Suelo, y demás disposiciones vigentes.

II.- CRITERIOS PARA LA ELECCION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADECUADA

La elección de la figura de planeamiento adecuada para cada término municipal se realizará basándose en los siguientes criterios:

- Población. Tamaño de la población del ámbito de Planeamiento y evolución de aquélla, al menos durante el último quinquenio.
- Gestión. Capacidad de gestión y programación del propio municipio.
- Dinamicidad. Grado de dinamismo urbanístico, considerando la evolución del parque inmobiliario, tanto de viviendas

como de granjas, almacenes agrícolas o edificios de cualquier índole, al menos durante el último quinquenio.

- Intervenciones sectoriales. Grado de afección de intervenciones sectoriales programadas sobre el propio territorio.

- Recursos públicos. Especial consideración de las inversiones públicas y del presupuesto municipal en intervenciones de orden físico-territorial, así como su evolución al menos durante el último quinquenio.

- Patrimonio natural e histórico-artístico. Alcance y significación de las intervenciones precisas para proteger los recursos naturales y el patrimonio histórico, artístico y arqueológico.

- Otros. Cualesquiera otros criterios que a juicio de la Corporación Municipal o el órgano urbanístico competente, se considere conveniente.

Estos criterios deberán ser suficientemente evaluados antes de la elección de la figura de planeamiento.

III.- MUNICIPIOS CON NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

1. Se entiende necesario, con carácter orientativo, la formación, redacción y aprobación de Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento en todos los municipios donde concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Tamaño de la población municipal superior a 1.000 habitantes.

- Crecimiento positivo del censo demográfico en un período mínimo observado de, al menos, 5 años.

- Crecimiento del parque de viviendas en una cantidad igual o superior a 2 veces la tasa provincial durante un período mínimo de 10 años.

- Apertura de expediente de incoación de conjunto Histórico-Artístico de la totalidad o parte significativa del núcleo principal del municipio, o de la totalidad o parte significativa de un núcleo secundario.

- Que tengan un territorio a proteger por sus distintos valores arqueológicos, paisajísticos o ecológicos no considerados en estas Normas.

2. Para la formulación, formación, redacción y aprobación de Normas Subsidiarias Municipales podrán considerarse también alguna de las siguientes circunstancias:

- La afección, total o parcial, del municipio por una o varias de las Áreas de Protección Especial del Suelo No Urbanizable Protegido, que se definen en el Título II y Anexo V de las Normas Provinciales.

- La existencia en el término municipal de explotaciones a cielo abierto de minerales metálicos y no metálicos para uso de producción energética y recursos mineros de tipo A y B, de acuerdo con la clasificación de la Ley de Minas.

3. Será la Corporación Municipal o el órgano urbanístico competente quien aprecie la tipología (tipo 91 b, o tipo 91 a) de Normas Subsidiarias más adecuadas al Municipio.

IV.- MUNICIPIOS CON PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO CON ORDENANZAS

Se entiende necesario, con carácter orientativo, la formación, redacción y aprobación de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas en todos los municipios donde concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Tamaño de la población municipal superior a 500 habitantes e inferior a 1.000 habitantes.

- Crecimiento del parque de viviendas en una cantidad igual o superior a 1,5 veces la tasa provincial durante un período mínimo de 10 años.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se atenderá a los contenidos y condiciones que se establecen en los ar-

tículos 101, 102 y 103 del R.P., y podrá establecer nuevas alineaciones y rasantes si se estima necesario.

V.- MUNICIPIOS CON PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO ERICTO

Los municipios sin ningún tipo de planeamiento de los anteriormente mencionados, en cumplimiento de lo establecido en la Ley del suelo, deberán tramitar un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano estricto.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se atenderá a los contenidos y condiciones que se establecen en los arts. 101, 102 y 103 del R.P., y podrá establecer nuevas alineaciones si se estima necesario.

VI.- REGISTRO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento, se establece la formación, por la Administración Autonómica, de un Registro Provincial de Bienes y Elementos Protegidos, en el que se inscriban todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales que se encuentren sometidos a algún régimen de Especial Protección.

2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos complementarios del planeamiento general y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos, que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos.

3. Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración normativa determinante de su régimen especial.

4. Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.

5. Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo de órganos competentes, de entidades o particulares interesados.

Estas anotaciones preventivas caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que incoen los oportunos expedientes de declaración.

6. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico.

VII.- CONDICIONES GENERICAS DE ORDENACION - DOTACIONES Y SERVICIOS MINIMOS

1. En la redacción de un Plan General Municipal de Ordenación o Normas Subsidiarias Municipales se tendrán en cuenta para el establecimiento de la cuantía de las reservas y previsiones de los terrenos destinados a dotaciones, que tengan consideración de sistemas generales, los siguientes criterios:

a) La superficie destinada a parques urbanos públicos para la totalidad del Suelo urbano y Urbanizable Programado o Apto para Urbanizar no será inferior a cinco metros cuadrados de suelo por habitante, en relación al total de población pre-

vista en la correspondiente figura de planeamiento para ambos tipos de suelo.

b) Se entiende por equipamiento comunitario el que comprende todos aquellos centros de interés público y social destinados a usos docentes, sanitarios, deportivos, asistenciales, socioculturales, servicios públicos de la Administración y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses colectivos.

El sistema de equipamientos se referirá al conjunto del Suelo Urbano y Urbanizable o Apto para Urbanizar, y será determinado por el Ayuntamiento de acuerdo con el modelo de desarrollo previsto para el municipio, teniendo en cuenta siempre la legislación específica, y las instrucciones e indicaciones correspondientes de la Administración periférica del Estado y de la Comunidad Autónoma.

c) En suelo urbano se fijan, con carácter orientativo, como estándares mínimos, salvo justificación en contra, los siguientes:

-Equipamientos docentes: 3 m²/habitante.

-Equipamientos deportivos: 2m²/habitante.

-Equipamientos sociales (sanitarios, asistenciales y cultural): 2 m²/habitante.

-Aparcamientos: 1 plaza por cada 5 habitantes.

2. El nivel de las dotaciones correspondientes a los Sistemas Generales a que se ha hecho referencia será, en todo caso, independiente del nivel mínimo obligatorio de dotaciones propias de los Planes Parciales y que se recogen en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3. En todos los casos, incluida la redacción de Proyectos de Delimitación de Suelo urbano, se tendrá en cuenta el cumplimiento de las obligaciones municipales mínimas, de acuerdo con lo prevenido en la legislación de Régimen Local, según artículo 26 Ley 7/1985 de 2 de Abril:

Los Municipios por si o asociados deberán prestar, en todo caso, los servicios siguientes:

a) En todos los municipios

Alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, acceso a los núcleos de población, pavimentación de las vías públicas y control de alimentos y bebidas.

b) En los Municipios con población superior a 5.000 habitantes, además:

Parque público, biblioteca pública, mercado y tratamiento de residuos.

c) En los Municipios con población superior a 20.000 habitantes, además:

Protección civil, prestación de servicios sociales, prevención y extinción de incendios, instalaciones deportivas de uso público y matadero.

d) En los Municipios con población superior a 50.000 habitantes, además:

Transporte colectivo urbano de viajeros y protección de medio ambiente.

CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION

Los instrumentos de planeamiento fomentarán el diseño de la ordenación en los ámbitos territoriales en los que sean de aplicación, de acuerdo con los criterios que les sean más convenientes de los que se enumeran a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en

el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar una conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calles y de multifuncionalidad.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

CRITERIOS DE ORDENACION PARA PLANEAMIENTO Y URBANIZACION DE POLIGONOS INDUSTRIALES

En el planeamiento y ejecución de planes parciales o especiales y proyectos de urbanización de polígonos industriales se tendrán en cuenta, con carácter general, los siguientes criterios:

1.- La edificabilidad bruta no deberá ser superior a 0,6 m²/m², salvo en zonas de topografía accidentada, en las que será inferior a 0,4 m²/m².

2.- Las características básicas, a efectos urbanísticos, para la redacción de Proyectos serán las siguientes:

	<i>En naves nido</i>	<i>En pequeña industria</i>	<i>En mediana industria</i>	<i>En gran industria</i>
1º.Parcela mínima	200 m²	500 m²	1500 m²	5.000 m²
2º.Ocupación máxima en planta	100%	80%	75%	70%
3º.Retranqueo mínimo a linderos	—	3 m	5 m	8 m
4º.Anchura de viales con acceso a naves o industrias.	18 m	18 m	18 m	18 m
5º.Abastecimiento de aguas dotación mínima	30 m³/Hª y día	30 m³/Hª y día	40 m³/Hª y día	50 m³/Hª y día

4.- En Polígonos de dimensión bruta superior a cuatro hectáreas, se recomienda un sistema separativo para la evacuación de aguas pluviales y residuales, exigiéndose la dotación de una depuradora industrial en el área, antes de su incorporación al emisario general.

5.- La dotación energética mínima será de 200 KW por hectárea.

6.- Con independencia de ello, se cumplirán los preceptos específicos del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Normativa de Plan General o Normas Subsidiarias, Normativa vigente de Protección de Incendios, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás vigentes.

LIBRO SEGUNDO: NORMAS URBANISTICAS

SUMARIO

TITULO I: NORMAS DE APLICACION DIRECTA

TITULO II: NORMAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

INTRODUCCION: DEFINICIONES GENERALES.

- Capítulo 1 : Normas generales sobre usos.
 - Sección 1: Normas generales sobre actividades.
 - Sección 2: Clasificación de los usos.
- Capítulo 2 : Suelo urbano
 - Sección 1: Régimen general del suelo urbano
 - Sección 2: Condiciones de uso
 - Sección 3: Condiciones de actuación en suelo urbano
 - Sección 4: Condiciones de la edificación
 - Sección 5: Condiciones de estética
- Capítulo 3 : Suelo no urbanizable
 - Sección 1: Régimen general del suelo no urbanizable
 - Sección 2: Régimen general de usos y normas generales de protección
 - Sección 3: Régimen de las zonas de borde de núcleo
 - Sección 4: Suelo no urbanizable protegido
 - Sección 5: Areas de protección Especial

TITULO III: NORMAS DE PROCEDIMIENTO

- Capítulo 1: Instrumentos de ordenación urbanística
- Capítulo 2: Ejecución de obras de urbanización
- Capítulo 3: Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo
 - Sección 1: Información urbanística
 - Sección 2: Licencias
 - Sección 3: Conservación y estado ruinoso de los edificios
- Capítulo 4: Protección de la legalidad urbanística y procedimiento sancionador.

TITULO I

NORMAS DE APLICACION DIRECTA

1.0.0.1.- DERECHO DE PROPIEDAD

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, o, en virtud de la misma, por el planeamiento, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

1.0.0.2.- DEFINICION DE NUCLEO URBANO Y CLASIFICACION DEL SUELO

Se considera núcleo urbano el conjunto de edificaciones y construcciones agrupadas y consolidadas con carácter histórico, o de nueva implantación mediante proceso urbanizador legal, que satisfacen sus necesidades de infraestructuras y servicios de forma comunitaria.

En los municipios que carecieren de Plan General Municipal de Ordenación, o Normas Subsidiarias de Planeamiento, el territorio se clasificará en «Suelo Urbano» (S.U.) y «Suelo No Urbanizable» (S.N.U.).

Constituirán el «Suelo Urbano» los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie, se incluyan en un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.).

En ausencia de PDSU para la definición del suelo urbano se estará a lo dispuesto en estas Normas Provinciales.

Constituirán el «Suelo No Urbanizable» los demás espacios del término municipal.

1.0.0.3.- SUELO URBANO

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

A estos efectos tendrán la consideración de solares los terrenos que cuenten con los servicios señalados en apartado 2.2.1.1. de estas NORMAS.

1.0.0.4.- SUELO NO URBANIZABLE

El suelo no urbanizable está sujeto a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de estas Normas Provinciales o de leyes y disposiciones de carácter general:

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, o edificios aislados destinados a vivienda familiar, con los límites y condiciones que determinan las presentes Normas y de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido.

2. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

1.0.0.5.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Salvo por causa de interés público o utilidad pública determinada reglamentariamente, los espacios que por sus características deban ser objeto de una especial protección, en los términos previstos por estas Normas, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Sin perjuicio de su directa aplicación, los criterios de protección de determinados suelos establecidos en las presen-

tes Normas, podrán ser desarrollados mediante Planes Especiales.

1.0.0.6. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

Las construcciones e instalaciones y los demás usos urbanos que se sitúen en lugares próximos a las carreteras se regirán, además de por lo dispuesto en la Ley del Suelo y en las Normas Provinciales, por lo que establezca la legislación específica en la materia.

La misma regla será de aplicación para las restantes infraestructuras: ferrocarriles, energía eléctrica, gaseoductos, oleoductos, cauces de agua, etcétera.

1.0.0.7.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones de cualquier tipo, así como los elementos de infraestructura de urbanización tales como pavimentaciones, depósitos de abastecimiento, depuradoras, redes eléctricas, e instalaciones de tipo similar, en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los indicados. En estos casos, previo a la concesión de la licencia, será preceptivo el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, y el cumplimiento de su legislación específica básica.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

TITULO II

NORMAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

INTRODUCCION: DEFINICIONES GENERALES

2.0.0.1. PARCELA

Se define como parcela a cada una de las unidades físicas continuas en que se divide el suelo.

Se define como lindero, la línea que delimita las parcelas.

Se define como línea de cerramiento de una parcela aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de separación o vallado.

2.0.0.2. SUPERFICIE NETA DE PARCELA

Es la que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el Planeamiento vigente.

En el caso de una parcela con diferentes clasificaciones de suelo sobre la misma, la superficie neta se hallará sobre la bruta de cada una de ellas.

2.0.0.3. ALINEACIONES

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por la figuras de Planeamiento Urbanístico vigentes.

En ausencia de Alineaciones fijadas por las figuras de Planeamiento, se considerarán como alineaciones de hecho las

definidas por la edificación o cerramientos de hecho en la línea que separa dicha edificación de los viales o propiedades de uso público.

2.0.0.4. RASANTES

Son Rasantes Naturales o Rasantes del terreno, las líneas de cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno en la fecha de aprobación inicial del documento urbanístico vigente (Normas Subsidiarias, Plan Parcial, Plan Especial, etcétera) antes de que exista transformación del terreno natural.

Son Rasantes oficiales las establecidas por las figuras de Planeamiento Urbanístico vigentes.

Son Rasantes de vial las líneas que definen la posición del mismo en cuanto a altitud respecto a una magnitud o plano de referencia.

Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario.

En todo caso, las Rasantes de Vial establecidas en el eje, podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

Son Planos de rasante los situados sobre la media de las cotas de rasante natural de los vértices de ocupación del edificio.

2.0.0.5. ALTURA DE LA EDIFICACION

La 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 intersección del plano exterior de fachada con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta.

La altura visible del edificio es la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo del contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbre de la cubierta.

2.0.0.6. DEFINICION DE PLANTAS

Planta Sótano: Toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del plano de rasante. Si su techo (cara inferior) sobresale más de un metro por encima de este nivel tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación.

Planta Baja: Es la primera planta por encima del sótano real o posible, cuyo pavimento esté situado entre 1,35 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano de rasante.

Plantas alzadas: Las situadas por encima de la Planta Baja.

Entreplanta o altillo: Se entenderá por entreplanta o altillo cualquier subdivisión horizontal de la Planta Baja que no supere el 50 por 100 de la superficie de la misma y tenga acceso directo desde ésta, no manifestándose en fachada. Computará como una planta en nuevos planeamientos salvo justificación en contra.

2.0.0.7. EDIFICABILIDADES

1.- Se entiende como edificabilidad el coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de parcela medidos ambos en proyección horizontal.

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, computando estos últimos como superficie construida cuando se utilicen para vivienda o tengan huecos a cubierta de superficie superior a 1/30 de la superficie de la misma.

2.- Edificabilidad sobre parcela neta, es el coeficiente de

edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela.

3.- Edificabilidad sobre parcela bruta o sobre suelo bruto es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, sector, polígono o unidad de actuación, extendido a toda su superficie, incluidos los suelos viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento, excluidos los suelos considerados por los planes como Sistemas Generales.

2.0.0.8. FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Es la distancia, medida perpendicularmente, desde la fachada exterior recayente a calle o espacio público en todos sus puntos hasta la fachada que limita la edificación por la parte posterior.

2.0.0.9. OCUPACION DEL SUELO

Es el cociente, expresado en tanto por ciento, que resulta al dividir la superficie ocupada en planta por la edificación o edificaciones de una parcela, entre la superficie total de la misma susceptible de ser edificada.

El grado de ocupación de la edificación podrá referirse, bien a las plantas alzadas, a las plantas bajas o a la totalidad de las plantas edificadas si no se especificara de otro modo.

2.0.0.10. VUELOS

Vuelos. Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada.

Balcón. Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.

Mirador o tribuna. Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento, abarcando una o más plantas de altura.

Marquesina. Cubierto realizado con materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los pavimentos sobre huecos de fachada, portales o escaparates.

Aleros. Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

CAPÍTULO PRIMERO:

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

Sección 1.—Normas Generales sobre actividades

2.1.1.1.- NORMATIVA APLICABLE

Además de las limitaciones de carácter general y las propias de determinados suelos que se contienen en las presentes Normas, la protección del medio ambiente se efectúa mediante la sujeción de las actividades que pudieran deteriorarlo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, y a las Leyes y Reglamentos que regulan con carácter general o sectorial la protección del medio ambiente o la implantación de determinados usos.

Los Ayuntamientos, previo informe de la Comisión Provincial de Medio Ambiente, y conforme a los trámites exigidos por la legislación de régimen local, podrán dictar Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, rigiendo entretanto las Normas que se exponen a continuación.

2.1.1.2.- CALIFICACION DE ACTIVIDADES

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas,

Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, y la Instrucción complementaria del mismo aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1.963.

Asimismo se regula en la fecha de aprobación de estas Normas, por la siguiente normativa:

- Decreto 109/1.986 de 14 de Noviembre de la D.G.A. por el que se regula la intervención de la Diputación General de Aragón en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.A. 117 de 24 de Noviembre).

- Ordenes de 28 de Noviembre de 1.986 del Departamento de Ordenación Territorial por las que se regulan la exención del trámite de calificación o informe de determinadas actividades por las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente y sobre documentación que acompaña a la solicitud de licencia y regulación del trámite de visita de comprobación (B.O.A. nº 125 de 12 de Diciembre).

- Orden de 8 de Abril de 1.987 para la aplicación del R.A.M.I.N.P. en instalaciones ganaderas (B.O.A. nº 50 de 4 de Mayo).

2.1.1.3.- ACTIVIDADES EXCLUIDAS DE CALIFICACION

Son aquellas que, según el art. 8.2. de la Instrucción de 15 de Marzo de 1.963, se considera imposible presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas o los bienes.

Estas actividades deberán ajustarse en su funcionamiento a las normas de seguridad e higiene y medidas correctoras que les sean aplicables, y, en su caso, a las condiciones establecidas en la pertinente licencia municipal. En ningún caso podrán rebasar los límites de incomodidad, insalubridad o peligro establecidos para las actividades calificadas. Esta limitación afecta igualmente a las instalaciones y servicios auxiliares de las viviendas (climatización, acondicionamiento de aire, calefacción, aparatos elevadores, tratamiento y distribución de agua, etcétera).

Los Ayuntamientos, previo informe de la Comisión Provincial de Medio Ambiente, podrán aprobar relaciones de actividades, excluidas de calificación.

Con carácter indicativo, se consideran excluidas las siguientes actividades, instalaciones, establecimientos y aparatos:

a) Instalaciones y aparatos de uso doméstico, tales como lavadoras, frigoríficos, receptores de radio y televisión, batidoras, cafeteras, molinillos, etc., así como calefacciones y acondicionamiento de aire con límites hasta 25.000 Kcal/hora y su equivalente en Frig./hora.

b) Talleres artesanos o de explotación exclusivamente familiar, con límites hasta 10 CV. de potencia instalada y 100 m² de superficie.

c) Almacenes de carácter inocuo de los que no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.

d) Establecimientos comerciales en general sin instalaciones auxiliares de motores y máquinas, o con las instalaciones de menos de 10 CV. salvo los incluidos en las actividades clasificadas.

e) Locales en general y despachos de profesionales liberales de carácter individual.

f) Locales de guarda de vehículos a motor o de exposición y venta de los mismos con superficie inferior a 150 m² y sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento.

g) Instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, y con potencia inferior a 50 CV.

h) Instalaciones temporales de carruseles, circos, espectáculos y aparatos de ferias y atracciones.

i) Actividades de servicio de carácter artesano-manual o individual de peluqueros, fotógrafos, agentes de viajes, relojeros, joyeros, fontaneros, electricistas, ópticos, sastres, reparadores de calzado, etc.

2.1.1.4.- ACTIVIDADES CALIFICADAS

Son aquellas que, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1.961 y demás disposiciones concordantes, se definen como actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

Las actividades molestas son aquellas que constituyen o pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminan.

Las actividades insalubres son aquellas que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Las actividades nocivas son las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Las actividades peligrosas son aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Con carácter indicativo se consideran actividades calificadas, sin perjuicio de lo previsto en las Normas de desarrollo del R.A.M.I.N.P., antes enumeradas, o que se aprueben en el futuro, las siguientes:

a) Industrias y talleres en general con potencia instalada superior a 10 CV. o que superen los 100 m² de superficie.

b) Garages de carácter público o privado con superficie superior a 150 m², así como estaciones de servicio e instalaciones de lavado y engrase de vehículos.

c) Instalaciones de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración y agua caliente, con potencia superior a 25.000 Kcal/hora o su equivalente en Frig./hora.

d) Almacenes molestos por olores o polvo y los de carácter insalubre o peligroso.

e) Establecimientos comerciales al por mayor con instalaciones o aparatos auxiliares cuya potencia total exceda de 10 CV.

Podrán ser consideradas Actividades Calificadas, a los efectos del establecimiento de medidas correctoras, y tramitación, en los casos que proceda, conforme al Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de 1.961, las siguientes:

- Las actividades extractivas y las agropecuarias, vinculadas con carácter general al medio rural.

- Las actividades incluidas en los usos de residencia hotelera en la medida que puedan ser generadoras de molestias o incomodidades para el vecindario.

- Las actividades deportivas, sanitarias y las de espectáculos y salas de reunión que se rigen por el Reglamento de Espectáculos.

- Las actividades y servicios de carácter público, especialmente depuradoras de aguas residuales y vertederos, cuando sean susceptibles de generar molestias, insalubridad o peligro.

2.1.1.5.- LIMITACIONES Y CONDICIONES GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES. MEDIDAS DE PROTECCION ESPECIFICA.

En los siguientes artículos se establecen límites y condiciones mínimas de directa aplicación en las actividades a que se refieren, sin perjuicio de su desarrollo o pormenorización a través de Ordenanzas en cada uno de los municipios comprendidos en el ámbito de las normas.

2.1.1.6.- PROTECCION DE LA ATMOSFERA FRENTE A LA CONTAMINACION POR FORMAS DE LA MATERIA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarias, incluidas aquellas que resulten de la adaptación en el derecho interno español del Derecho Comunitario.

1.- Focos de origen industrial:

1.1. En la elaboración de los instrumentos de planeamiento municipal que afecten a zonas donde se localicen actividades industriales, será preceptivo un estudio sobre la previsible contaminación atmosférica de la zona y condiciones para su eliminación en todo o parte.

1.2. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la Ley 38/72, de Protección del Ambiente Atmosférico, Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, y normas complementarias por lo que se refiere a la emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación del impacto ambiental definido en estas normas.

2.- INSTALACIONES DE COMBUSTION:

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

2.2. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, y normas complementarias.

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

2.4. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente homologados.

3.- DISPOSITIVOS DE EVACUACION:

3.1. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal/h. la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

3.2. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas en estas Normas.

4.- ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES:

4.1. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por

segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situado en plano vertical.

Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/sg., distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en su mismo paramento. Así también, la distancia en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/sg. la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con altura mínima de dos metros.

4.2. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

4.3. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

5.- GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES:

- Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

- En los casos de ventilación natural deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie del local.

- En los talleres en donde se realicen operaciones de pintura deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

- En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistemas de detección y medida de monóxido de carbono homologado, directamente conectado al sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones superen el límite citado: al menos un detector por planta cada 500 m².

- La extracción forzada del aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos deberá realizarse por chimeneas adecuadas.

6.- OTRAS INSTALACIONES EN LAS QUE ES OBLIGATORIA LA INSTALACION DE CHIMENEAS

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas con los requisitos establecidos en el punto 3 anterior, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de Hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Limpiezas de ropa y tintorerías.
- Instalaciones de pinturas.

7.- INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERIAS

Será obligatoria la instalación de chimeneas de ventilación. La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.m.

2.1.1.7.- PROTECCION DE LA ATMOSFERA FRENTE A LA CONTAMINACION POR FORMAS DE LA ENERGIA (RUIDOS, VIBRACIONES).

Se entiende por este tipo de contaminación atmosférica la presencia en el aire de formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza, conforme a la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico.

Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, y se excluyen del campo de aplicación de estas Normas las producidas por radiaciones ionizantes.

1.-RUIDOS:

1.1. Niveles de ruidos:

Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dBA), y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

- En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, en la vía pública, para cada una de las zonas que se expresan, los niveles indicados a continuación:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	Día (De 8 a 22 h)	Noche (De 22 a 8 h)
Zonas de equipamiento sanitario	45	35
Zonas con residencia, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios	50	40
Zonas con actividades comerciales	60	50
Zonas con actividades industriales o servicios urbanos, excepto servicios de la Administración	65	50

- En el medio ambiente interior: Para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde el exterior de los mismos, excepto los originados por el tráfico, no superarán los límites siguientes:

	Niveles máximos en dBA	
	Día (De 8 a 22 h)	Noche (De 22 a 8 h)
Equipamiento: Sanitario y Bienestar social		
.....	30	30
Cultural y religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	30
Servicios: Hospedaje	40	30
Oficinas	45	30
Terciarios: Comercio	45	35
Residencial: Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	45	35

Los niveles anteriores se aplicarán asimismo a los establecimientos abiertos al público no mencionados expresamente por analogía funcional.

- Para la protección de la salud y el descanso humano, se prohíbe el trabajo nocturno, a partir de las 22 horas, en los establecimientos ubicados en edificios de vivienda o colindantes con ellas, cuando el nivel sonoro transmitido a aquellas exceda los límites indicados.

1.2. Aislamiento acústico de las edificaciones:

- Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 y por las Normas Urbanísticas que tengan aprobadas los municipios.

- Establecimientos industriales, comerciales y de servicios. Los elementos constructivos y de insonoración de los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio deberán poseer el aislamiento suplementario necesario para evitar la transmisión al exterior, o al interior de otras dependencias o locales, del exceso de nivel sonoro que en su interior se origine. En los locales en que se superen los 70 dB A) de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separen o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50 dB (A).

1.3. Vehículos a motor:

- Los límites máximos admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación serán los establecidos por los Reglamentos número 41 y 51 Anejos al Acuerdo de Ginebra de 20-03-58, para homologación de vehículos nuevos, Decretos que lo desarrollan (BOE 18-05-82 y 22-06-83) y Normas Complementarias.

- En el Planeamiento municipal y diseño de las vías de comunicación se tendrá en cuenta, además de solucionar la comunicación de las zonas, la incidencia del ruido en el bienestar ciudadano en función de los usos a que estuvieren destinadas tales zonas.

1.4. Aparatos reproductores de sonido:

Los receptores de radio, televisión y, en general, todos los aparatos eléctricos o mecánicos reproductores o productores de sonido se aislarán de forma que el ruido transmitido a las viviendas, locales colindantes, o al exterior, no exceda del valor máximo regulado en las presente normas.

1.5. Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido:

En el interior del recinto de estas actividades (Pubs, bar-musical, café-teatro, sala de fiestas, etc) no podrán superarse los 80 dBA.

2.- VIBRACIONES:

- Las vibraciones se medirán en aceleración (m/s).

- Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

1ª. Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, en especial por lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

2ª. No se permitirá el anclaje directo de máquinas o soportes de la misma, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.

3ª. El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá en todo caso interponiendo antivibratorios adecuados.

4ª. Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

5ª. Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamiento, queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales

y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

6ª. Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

2.1.1.8.- PROTECCION DE LOS ESPACIOS PUBLICOS Y PRIVADOS DE LA CONTAMINACION POR RESIDUOS SOLIDOS

1. GESTION DE RESIDUOS:

1.1. La actividad de gestión de los residuos sólidos urbanos y de los residuos tóxicos y peligrosos se ajustará a su normativa específica: Ley 42/1975, de 19 de Noviembre, sobre recogida y tratamiento de desechos y residuos sólidos urbanos, R.D. Legislativo 1163/1986, de 13 de Junio, que la modifica: Ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y normas complementarias.

En las instalaciones de Residuos Urbanos no se podrán depositar residuos que tengan carácter de Tóxicos y Peligrosos, conforme a la legislación vigente. Se adjunta el Anexo de la Ley 20/86:

Relación de sustancias o materias tóxicas y peligrosas:

1. El arsénico y sus compuestos de arsénico.
2. El mercurio y sus compuestos de mercurio.
3. El cadmio y sus compuestos de cadmio.
4. El talio y sus compuestos de talio.
5. El berilio y sus compuestos de berilio.
6. Compuesto de cromo hexavalente.
7. El plomo y sus compuestos de plomo.
8. El antimonio y sus compuestos de antimonio.
9. Los fenoles y los compuestos fenólicos.
10. Los cianuros orgánicos e inorgánicos.
11. Los isocianatos.
12. Los compuestos órgano-halogenados, con exclusión de los polímeros inertes y otras sustancias mencionadas en esta lista.
13. Los disolventes clorados.
14. Los disolventes orgánicos.
15. Los biocidas y las sustancias fitosanitarias.
16. Los productos a base de alquitrán procedentes de operaciones de refinado y los residuos alquitranados procedentes de operaciones de destilación.
17. Los compuestos farmacéuticos.
18. Los peróxidos, cloratos, percloratos y nitratos.
19. Los éteres.
20. Las sustancias químicas de laboratorio no identificables y/o nuevas cuyos efectos sobre el medio ambiente no sean conocidos.
21. El amianto (polvos y fibras).
22. El selenio y sus compuestos de selenio.
23. El telurio y sus compuestos de telurio.
24. Residuos procedentes de la industria del dióxido de titanio.
25. Los compuestos aromáticos policíclicos (con efectos cancerígenos).
26. Los carbonilos metálicos.
27. Los compuestos solubles de cobre.
28. Las sustancias ácidas y/o básicas utilizadas en los tratamientos de superficie de los metales.
29. Los aceites usados, minerales o sintéticos incluyendo las mezclas agua-aceite y las emulsiones.

1.2. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevar a cabo el servicio por sí solos o en forma mancomunada.

1.3. Los vertederos y lugares de tratamiento y/o eliminación de residuos sólidos urbanos deberán situarse en lugares adecuados y a distancia superior a 2.000 metros del núcleo de población y de cualquier industria de alimentación, ganadera, etcétera.

1.4. Los Ayuntamientos exigirán la justificación del sistema de eliminación de los residuos sólidos urbanos que se generen en las urbanizaciones particulares a los promotores, Comunidades de Propietarios, etcétera.

1.5. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos irán precedidos de una evaluación del impacto ambiental conforme a lo previsto en el artículo 2.3.2.13. de estas Normas, en el que se incluirá un estudio hidrogeológico del terreno.

2.- ANIMALES MUERTOS:

2.1. Se prohíbe el abandono de cadáveres de animales de toda especie sobre cualquier clase de terrenos, y también su inhumación en terrenos de propiedad pública.

2.2. Las Explotaciones ganaderas o industriales que manipulen o utilicen ganado vivo o muerto contarán con dispositivos adecuados para la eliminación de los animales muertos o los despojos.

2.3. Se prohíbe verter animales muertos a los vertederos de residuos sólidos que no dispongan de instalaciones para su tratamiento.

2.1.1.9.-PROTECCION DE LOS RECURSOS HIDRAULICOS FRENTE A LA CONTAMINACION POR VERTIDO

0.- DEFINICION DE VERTIDO:

Se considerarán vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de estos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

1.- VERTIDOS A LA RED DE ALCANTARILLADO

De acuerdo con lo dispuesto en la O.M. de 23 de Diciembre de 1.986, cuando se trate de poblaciones de menos de 20.000 habitantes, los titulares de vertidos industriales que evacuen a redes municipales de saneamiento aguas residuales cuya composición difiera sensiblemente de un vertido tipo doméstico, deberán solicitar expresamente la legalización, ante el Organismo de cuenca correspondiente.

En todo caso, dicho Organismo podrá exigir que se otorgue la autorización separadamente cuando el vertido industrial, por su composición o volumen, fuera desproporcionado frente al vertido urbano.

1.1.- Vertidos prohibidos

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

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

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

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

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

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

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

k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos conforme a la evaluación de impacto.

1.2. Vertidos permitidos

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

pH.....	5,5-9,5 (uds pH)
Temperatura	40 grados Celsius
Sólido en suspensión	500 mg/
DBO5 (en O2)	500 mg/
Aceites y grasas	100 mg/
Fenoles totales	5 mg/
Cianuros	2 mg/
Sulfuros totales	2 mg/
Hierro	10 mg/
Arsénico	1 mg/
Plomo	1 mg/
Cromo total	5 mg/
Cromo hexavalente	1 mg/
Cobre	2 mg/
Zinc	5 mg/

Mercurio	0,05 mg/l
Niquel	2 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Selenio	1 mg/l
Estaño	2

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

2. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente.

En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismo patógenos.

Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominante doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

2.1.1.10.-PROTECCION FRENTE A LA CONTAMINACION RADIOACTIVA

A efectos de calificación de estas actividades, además de lo establecido en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961, que genéricamente lo regula, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1964, de 29 de Abril, reguladora de la Energía Nuclear y en el Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radiactivas de 21 de Julio de 1972.

En consecuencia dichas actividades se clasifican en:

- Instalaciones nucleares.
- Instalaciones radiactivas.
- Actividades e instalaciones en que se originen radiaciones ionizantes.

Teniendo en cuenta la potencial peligrosidad de estas actividades y su previsible incidencia negativa en el desarrollo de la provincia de Teruel, se prohíbe el emplazamiento de instalaciones nucleares de cualquier tipo e instalaciones radiactivas de primera categoría y depósitos de residuos radioactivos de alta, media y baja actividad en todo el territorio provincial. Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrán ser autorizados, previa la adopción de las medidas de seguridad pertinentes y una vez obtenidas las autorizaciones de carácter estatal que sean preceptivas.

Para cualquiera de las actividades de esta clase que pudiera autorizarse, se tendrá en cuenta en todo caso que el número de personas expuestas a las radiaciones ionizantes sea el menos posible. El titular de la actividad adoptará las

medidas correctoras y de seguridad necesarias para conseguir que las dosis recibidas sean tan pequeñas como sea razonablemente posible, y siempre inferiores a los límites que se establecen en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes aprobado por Real Decreto 2.519/1982 de 12 de agosto.

2.1.1.11.- NORMAS ESPECIALES PARA ACTIVIDADES CONCRETAS

1.- INSTALACIONES GANADERAS EN GENERAL

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

En la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias, la Norma de Aplicación es la Instrucción de 8 de Abril de 1.987 de la D.G.A. publicada en el B.O.A. número 50 de 4 de Mayo de 1.987, que se adjunta como Anexo.

2.- OTRAS INSTALACIONES GANADERAS

Cumplirán la Normativa vigente en cada momento, y la legislación sobre sanidad animal, que en el momento de Aprobación inicial de las Normas, es la siguiente:

- Ley de 20 de Diciembre de 1.952, de Epizootias (B.O.E. número 23) y Reglamento de 4 de Febrero de 1.955.

ABEJAS

- Decreto 86/1.984, de 26 de Octubre de la Diputación General de Aragón, por el que se regula la ordenación de explotaciones apícolas (B.O.A. nº 39, de 10 de Noviembre de 1.984).

AVES

- Decreto 2602/1968, de 17 de Octubre. Ordenación sanitaria y zootécnica de explotaciones avícolas y salas de incubación (B.O.E. de 28 de Octubre, rectif. 8 Noviembre).
- Orden 20 de Marzo de 1.969, del Ministerio de Agricultura. Ordenación sanitaria y zootécnica de explotaciones y salas de incubación (B.O.E. de 27 de Marzo).

CERDOS

- Real Decreto 791/1979, de 20 de Febrero. Epizootias. Lucha contra la peste porcina africana y otras enfermedades del ganado de cerda (B.O.E. 20 de Abril).

- Orden del Mº de Agricultura, de 21 de Octubre 1.980. Epizootias. Normas complementarias sobre lucha contra la peste porcina africana y otras enfermedades del ganado de cerda (B.O.E. 31 de Octubre).

- Real Decreto 425/1.985, de 20 de Marzo. Epizootias. Programa coordinado para erradicación de la peste porcina africana (B.O.E. 3 de Abril).

- Orden del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de 31 de Mayo de 1.985. Desarrolla el R.D. de 20 de marzo, de medidas para la erradicación de la peste porcina (B.O.E. de 8 de Junio).

CONEJOS

- Decreto 43/1986, de 14 de Abril, de la Diputación General de Aragón, sobre ordenación sanitaria y zootécnica de las explotaciones cunícolas en la Comunidad Autónoma de Aragón (B.O.A. número 38, de 29 de Abril).

- Orden de 16 de Marzo de 1.987, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes, por la que se desarrolla el Decreto 43/1986, de 14 de Abril, sobre ordenación sanitaria

y zootécnica de las explotaciones cunícolas, en la Comunidad Autónoma de Aragón (B.O.A. número 36, de 30 de marzo).

3.- CEMENTERIOS

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (R.D. 20 de Julio de 1.974). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximas a los núcleos existentes.

4.- VIVEROS E INVERNADEROS

No podrán situarse en zonas de especial protección y la parte construida no superará el 30% del territorio ocupado. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas del Suelo No Urbanizable.

5.- MATADEROS E INDUSTRIAS ALIMENTARIAS

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas.

Se regirán por lo dispuesto en el Decreto 3263/1976 de 26 de Noviembre (B.O.E. 4-2-77) y disposiciones concordantes.

6.- CEMENTERIO DE COCHES

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán, en caso necesario, instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de la zona de cauces.

7.- INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE ARIDOS

Se aplicarán las mismas condiciones que para los cementerios de coches. Incorporarán medidas correctoras para evitar la transmisión de polvo al terreno circundante. Se instalarán a más de 500 metros en la dirección de los vientos de cualquier zona urbana.

8.- CANTERAS

No se podrán autorizar sin el cumplimiento de lo dispuesto en el 2.3.2.13. de estas Normas cuando superen los 10.000 m³ de movimiento de tierras.

2.1.1.12.- NORMAS DE TRAMITACION

A efectos de la tramitación se distinguen las actividades en tres tipos:

1º) Actividades exentas de calificación conforme al R.A.M.I.N.P.

Se autorizarán por los Ayuntamientos de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en que sea precisa autorización previa de otros Organismos de la Administración Pública. En especial requerirán esta autorización las que provoquen la ejecución de obras en el suelo no urbanizable, y las sujetas a la legislación vigente sobre el medio natural.

2º) Actividades sujetas a calificación conforme al R.A.M.I.N.P.

La licencia municipal no podrá ser concedida sin la previa calificación e informe de la Comisión Provincial de Medio

Ambiente. La solicitud de autorización será realizada ante el Ayuntamiento, presentando la documentación en la forma indicada en la normativa vigente de la Comunidad Autónoma de la que se adjunta como anexo copia actualizada.

3º) Actividades sujetas a lo dispuesto en el art. 2.3.2.13. de estas Normas. Con carácter previo a cualquier autorización o Licencia Municipal será obligatorio que el expediente se tramite de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo en cualquiera de sus dos modalidades.

Los Ayuntamientos o los interesados remitirán la solicitud para su tramitación al órgano competente.

En los casos en que se deba tramitar un análisis de impacto ambiental, de acuerdo con el trámite reducido previsto en dicho artículo, las licencias o autorizaciones no podrán concederse sin la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Sección 2.—Clasificación de los usos

2.1.2.1.- CLASIFICACION DE LOS USOS POR SU FINALIDAD

Atendiendo a la finalidad a que se destinan, los usos se clasifican en cuatro grupos:

1) RESIDENCIAL.- Es el uso destinado al alojamiento de personas. Comprende los usos de vivienda, residencia comunitaria y hotelero.

a) Uso de vivienda: es el uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares. Por su tipología edificatoria la vivienda puede ser unifamiliar o colectiva.

b) Uso de residencia comunitaria: es el 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 común, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, estudiantes, comunidades religiosas, conventos, etc.

c) Uso hotelero: es el uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen común de relación interna: pensiones, hoteles, hoteles-apartamentos, moteles, etcétera.

2) PRODUCTIVO.- Es el uso destinado a la producción de bienes y servicios, con exclusión de los servicios correspondientes a los grupos 3 y 4 siguientes. Comprende los usos agrarios, industriales, comerciales y de oficinas.

a) Uso agrario: es el uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y forestales, que por su naturaleza se vincula al medio rural.

b) Uso industrial: es el uso productivo correspondiente a actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos (sin venta directa al público), talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas, y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. A su vez se subdivide en:

b') Industrias y almacenes en medio rural: Tienen esta consideración las actividades vinculadas al suelo sobre el que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que tengan por objeto la primera transformación o comercialización de los productos de su entorno.

Por razón de las características de su proceso productivo o de los materiales utilizados, que las hace inadecuadas para su ubicación en Suelo Urbano, deberán emplazarse en el medio rural, con las limitaciones y medidas de seguridad que para cada caso se determinen, las industrias calificadas como

insalubres y nocivas por sustancias tóxicas, las peligrosas por explosividad y los almacenes peligrosos por inflamabilidad o explosividad; asimismo, cuando no sea posible su ubicación en polígonos industriales, tendrán esta consideración las industrias peligrosas por inflamabilidad, y las potencialmente contaminadoras de la atmósfera de los grupos A y B del Catálogo que figura como Anexo al decreto 833/1.975 de 6 de febrero.

b'') Industrias y almacenes en medio urbano: Son aquellas actividades cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, y comprende las actividades excluidas de calificación y las actividades molestas con las limitaciones que establecen las presentes Normas, incluyendo los talleres y actividades artesanas, con arreglo a dichas limitaciones.

En los municipios en los que el planeamiento determine la existencia de polígonos industriales, tendrán la consideración de industrias y almacenes en medio urbano, pero con emplazamiento en dichos polígonos industriales, las actividades insalubres, nocivas y peligrosas, salvo que por sus características, de acuerdo con el apartado b' anterior, deban necesariamente emplazarse en el medio rural, siempre que el planeamiento correspondiente a ese municipio no disponga otra cosa.

c) Uso comercial y de oficinas: es el uso productivo correspondiente a la prestación de servicios privados al público. Comprende las actividades comerciales, las financieras, las de gestión administrativa o empresarial y los despachos profesionales.

3) EQUIPAMIENTOS.- Es el uso correspondiente a las actividades que atienden necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, en forma pública, privada o colectiva. Comprende los siguientes usos:

a) Zonas verdes y espacios libres: es el uso de equipamiento correspondiente a la dotación de espacios destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, excluyendo otros usos, o al ocio colectivo.

b) Equipamiento de interés público: comprende, con independencia de su carácter público o privado, los usos dotacionales que corresponden a necesidades colectivas de carácter docente, cultural deportivo, sanitario, asistencial o religioso. Cuando alguno de estos usos implique el alojamiento de personas o la asistencia de espectadores, deberá cumplir además las normas propias del uso residencial o del uso de espectáculos.

c) Equipamiento de interés privado: Comprende las actividades de espectáculos y recreativas y los restaurantes, cafeterías, cafés, bares y similares, todas ellas sujetas al Reglamento de Espectáculos, y los centros cívico-comerciales, entendiéndose por éstos lo que incluyan de forma integrada usos de equipamiento asociados a usos comerciales y de oficinas.

4) SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.- Es el uso destinado a la prestación de servicios por la Administración, directamente o a través de intermediarios, incluyendo algunas actividades privadas como la telecomunicación, y el establecimiento y conservación de las infraestructuras. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen en este uso los edificios administrativos, los mercados y mataderos, los cuarteles y cárceles, los cementerios, los vertederos de basuras, los centros emisores y las instalaciones al servicio del transporte y la distribución del agua y de la energía.

2.1.2.2.- COMPATIBILIDAD DE LOS DISTINTOS USOS

1.- Por regla general, en Suelo Urbano serán compatibles los usos residenciales con aquellos usos productivos que no

impliquen una especial incomodidad, insalubridad o peligro, para las viviendas, con arreglo a las limitaciones que las presentes Normas establecen.

Esta compatibilidad se extiende pues a algunos usos agrarios tradicionales en los núcleos, a las industrias en medio urbano, al comercio y a las oficinas.

2.- Se consideran siempre compatibles los usos de equipamiento y de servicios públicos e infraestructuras urbanas, en la medida en que precisen instalarse sobre una u otra clase de suelo.

3.- Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de las limitaciones que puedan derivarse de lo dispuesto en las presentes Normas o en disposiciones de carácter general.

2.1.2.3.- EVALUACION DE ACTIVIDADES MOLESTAS

Las actividades molestas que hayan de resultar compatibles con el uso residencial están sujetas a limitaciones en cuanto a la potencia instalada y superficie de la actividad, que se valorarán del siguiente modo:

Potencia: Se entiende por potencia el número de C.V. de todos los motores instalados para el proceso de trabajo de la actividad, excluidos los destinados al confort y acondicionamiento del edificio o local.

Superficie: Se considera únicamente los m² de los locales de trabajo, exceptuando las oficinas, los almacenes, los aparcamientos y los servicios propios del personal.

En cuanto a los almacenes, las limitaciones que se establecen vienen determinadas por la Carga de Fuego expresada en Mcal./m³, mediante el cálculo del riesgo de incendio según el método GRETENER, POURT, E.R.I.C. o similar.

2.1.2.4.- LOCALIZACIÓN DE LOS USOS

A efecto de localización de los usos se consideran las siguientes situaciones:

- a) En edificio con viviendas.
- b) En edificio sin viviendas, de usos múltiples.
- c) En edificio de uso exclusivo, entre medianeras.
- d) En edificio exento.
- e) En edificio aislado, alejado de núcleos urbanos.

A su vez, en las situaciones a) y b) podrá distinguirse según que el uso se localice en planta alzada, planta baja o sótano. El sótano semienterrado se equipara a la planta baja.

Con carácter general, se prohíbe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos o instalaciones al servicio de los edificios en nivel inferior al de primer sótano.

2.1.2.5.- USOS FUERA DE ORDENACION

1.- Los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas que no fueren conformes con sus determinaciones se considerarán «fuera de ordenación».

2.- La consideración de un uso en situación de fuera de ordenación no impedirá su regularización, mediante el establecimiento de restricciones en el uso o medidas correctoras que hagan posible su consideración como uso permitido.

3.- La situación de fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, salvo autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, pero no impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, ni las obras parciales y circunstanciales de consolidación en los casos excepcionales previstos en el artículo 60-3 de la Ley del Suelo, ni el establecimiento de las medidas correctoras previstas en el apartado anterior y en el siguiente.

4.- Los usos fuera de ordenación sujetos para su implantación al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961, que a la entrada en vigor de las Normas no hubieran regularizado su situación conforme al referido reglamento, vendrán obligados a la presentación de un proyecto específico de medidas correctoras, para minimizar su impacto en el medio ambiente hasta la definitiva extinción del uso, sin perjuicio de que por la Administración pueda exigirse su traslado, en los casos que proceda, cuando se estime que la actividad es totalmente incompatible con la ordenación prevista.

2.1.2.6.- TOLERANCIAS

En el supuesto de actividades molestas emplazadas en zonas residenciales, se admitirá una tolerancia de un diez por ciento respecto del límite de potencia instalada, y de un cinco por ciento respecto del límite de superficie, cuando se introduzcan mejoras sustanciales en las circunstancias de trabajo, condiciones de la instalación, aislamiento de los locales, medidas de seguridad e higiene adoptadas, modernización de los medios de trabajo, etcétera, siempre que no se rebasen los límites de molestias establecidos.

2.1.2.7.- USOS QUE NECESITAN PLANEAMIENTO

Sin perjuicio de las autorizaciones que procedan por causa de utilidad pública o interés social y como criterio interpretativo, los usos del suelo que impliquen una incidencia importante en el territorio, requerirán para su implantación la redacción de una figura de planeamiento que contemple las circunstancias de la ordenación, los efectos en el desarrollo socioeconómico del área afectada y los impactos sobre el medio ambiente.

Este criterio es aplicable a la instalación de grandes complejos industriales, centros turísticos, centros comerciales, obras públicas significativas por sus efectos negativos en el medio ambiente o en las actividades económicas, actividades extractivas o de aprovechamiento de recursos naturales a gran escala, etcétera.

CAPÍTULO SEGUNDO:

SUELO URBANO

Sección I.—Régimen General del Suelo Urbano

2.2.1.1.- DEFINICION DE SUELO URBANO

a) En ausencia de Plan, Normas Subsidiarias o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, el suelo urbano estará constituido por los terrenos que dispongan de los servicios urbanísticos imprescindibles, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir:

- Acceso. El terreno, salvo en núcleos históricos consolidados, debe ser accesible para turismos, independiente de que este acceso se encuentre pavimentado o no.

- Abastecimiento de agua. Canalización por el borde del terreno o vial al que de frente, con garantía de suministro para 150 l/hab. y día, tanto para la edificación a la que sirva como a la que podría construirse.

- Evacuación de aguas. Colector de aguas residuales por el borde del terreno o vial al que de frente, con capacidad de vertido para 150 l/hab. y día, tanto para la edificación a la que sirva como para la que pudiera construirse. Debe controlarse y justificarse la evacuación de aguas pluviales.

- Suministro de energía eléctrica. Red de suministro de energía en baja tensión por el borde del terreno o vial al que de

frente con capacidad para 3 Kw/viv. o equivalente en otros usos, tanto para la edificación a la que sirva como para la que pudiera construirse.

b) No podrá considerarse que un terreno dispone de alguna de las infraestructuras si ésta se produce en las siguientes condiciones:

- Abastecimiento de agua. Captando de una canalización ejecutada para dar servicio a un uso puntual o exclusivo, o de la acometida general del municipio, entre la captación y el depósito regulador o entre éste y la primera derivación si la dotación para el municipio no alcanzase el mínimo de 150 l/hab. y día. - Evacuación de aguas. Si se efectúa a fosa séptica, o conectado a canalizaciones ejecutadas para un uso puntual o exclusivo, así como al colector general si no admitiese mayor caudal.

- Energía eléctrica. Si sólo existe red de alta tensión, o se conecta a redes ejecutadas para dar servicio a un uso puntual o exclusivo.

En concreto, no se considerará que un terreno posee infraestructura, si la acometida debe ejecutarse a líneas que se ejecutaron para dar servicio a viviendas aisladas o edificios de uso agropecuario.

c) En el caso de terrenos que bordean a una vía acompañada de todos los servicios, se considerará un fondo máximo en el que se desarrollarán las edificaciones amparadas a esta condición de suelo urbano, de modo que se evite que de ella se sirvan edificaciones no relacionadas directamente con la vía.

Como criterio orientador se señala un fondo máximo de 25 metros desde el lindero de la vía, salvo que por concurrir circunstancias especiales debidamente justificadas, la Comisión Provincial de Urbanismo estime que debe señalarse otro distinto.

2.2.1.2.- CARENCIA DE ALGUNA DE LAS INFRAESTRUCTURAS

a) Podrá considerarse que el terreno es suelo urbano, aún careciendo de una de las infraestructuras, siempre que se cumplan las condiciones de ejecución conjunta con la edificación y pueda ejecutarse la conexión a la infraestructura de la que carezca por terrenos de uso público, que en caso de trazarse alineaciones constituirían calles, y calculándose dicha línea para la capacidad que representen los terrenos que atraviere, edificados con la tipología semejante a la que se pretende implantar, de modo que la operación tenga sentido como «completar y acabar de ejecutar la infraestructura municipal».

b) En lo relativo al acceso, no será necesario un ancho de acceso, capaz para turismos, si éste se produce por caminos de uso público, siempre que la edificación se retranquee lo suficiente para permitir el trazado de sus calles de la anchura habitual en el municipio.

El retranqueo se considerará a ambos lados del eje del camino, de forma que afecte por igual a todos los propietarios colindantes con el mismo.

c) Las obras a efectuar para todas las infraestructuras implantadas deberán restringirse a las de acometidas o enganche propias de una edificación, con capacidad para tal, y evitando infraestructuras propias de una acción urbanizadora que permitirá otras acometidas a partir de la implantación de que se trate.

2.2.1.3.- REQUISITOS PARTICULARES EN LA CONCESION DE LICENCIAS

Con carácter general en los terrenos que carezcan de alguna/s de las infraestructuras a que se refieren los dos artículos anteriores:

- Para la concesión de Licencias: deberá disponerse de un documento acreditativo de las infraestructuras que dispone el terreno y de la capacidad de las redes en ese punto.

- Previsión del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias, si se carece de alguna infraestructura y el Ayuntamiento decide acometer su ejecución y no vincular la Licencia a su ejecución por parte del particular.

En caso contrario, por parte del particular deberá presentarse el Proyecto Técnico visado por el C.O. correspondiente del nuevo edificio, acompañado del documento de compromisos de los establecidos en el art. 40 del R.G.U., de ejecución simultánea de urbanización y edificación si es él que lo ejecuta, según las directrices que fije el Ayuntamiento.

Todas las infraestructuras deberán discurrir por terrenos de uso público.

2.2.1.4.- AREAS CONSOLIDADAS

También constituirán suelo urbano los terrenos que están comprendidos en «áreas consolidadas» por la edificación al menos en la mitad de su superficie. A estos efectos se entenderá por área el conjunto de terrenos delimitados por sistemas de comunicación, infraestructuras, elementos naturales, sistemas de riego, cambios de sistemas de cultivo o uso del suelo, cambios de tipología edificatoria o envolventes de edificación existentes, de modo que puedan establecerse límites concretos y justificados a su perímetro, y que constituyan asentamientos en el territorio reconocibles y denominables.

2.2.1.5.- TIPOS DE AREAS

Independientemente de que en cada caso pueda existir una justificación histórica y cronológica de la ocupación del territorio que justifique otro tipo de área, tendrán esta consideración:

a) El casco tradicional: reconocible por la tipología y estructura parcelaria, la edad de la edificación, los procesos de agregación edificatoria, el trazado de las calles y áreas públicas, etcétera.

b) Las extensiones del casco: estructuras generadas a partir del casco, con mayor o menor grado de regularidad normativa u ocupacional.

c) Las formaciones suburbanas: constituidas por parcelas apoyadas en caminos y carreteras, edificadas de modo, número y proximidad tal, que puedan considerarse como una calle.

d) Los terrenos con uso obsoleto: ocupados con irregularidad por la edificación, en deficiente estado de conservación y que con los nuevos medios para trabajo agrícola, se encuentra semi-abandonado. Salvo planeamiento específico sólo se autorizarán edificaciones con la tipología existente.

e) Las implantaciones unitarias: áreas separadas del núcleo e implantadas dentro de un proceso unitario de edificación. Colonias, centros fabriles, granjas, etc. Salvo planeamiento específico sólo se autorizarán edificaciones con la tipología existente.

2.2.1.6.- TERRENOS VACIOS

Sobre cada área identificada, los terrenos vacíos tendrán la consideración de suelo urbano, y por tanto podrán edificarse independientemente del grado de urbanización del área, si la edificación existente ocupa, al menos, el 50% de la superficie susceptible de ser edificada en dicha área.

2.2.1.7.- EDIFICACION EXISTENTE

Tipología edificatoria. Se entiende por edificación existen-

te el conjunto formado por ésta y por los terrenos a ella afectos (jardín, corral, huerto, edificios complementarios, etcétera) que constituyen un conjunto identificable y conforman un sistema tipológico de ocupación de parcela.

2.2.1.8.- TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Independientemente de que en cada caso puedan producirse justificaciones, históricas o arquitectónicas, de la existencia de otras tipologías, se consideran las siguientes:

a) Viviendas adosadas en casco. De uso preferentemente unifamiliar con dependencias agrícolas en el bajo o en el interior de la parcela; ocupan el frente de la alineación de una calle de modo uniforme, y una parcela de tamaño pequeño o mediano. Conforman manzanas cerradas con patios de parcela.

b) Vivienda agraria en casco. Conjunto de edificaciones sobre parcela de tamaño medio o grande, una de ellas para vivienda de la familia, y el resto como anexo agrícola. Suelen dar a dos calles siendo el frente principal al que dá la vivienda, y el otro constituyendo un acceso de servicio. Se agrupan formando manzanas cerradas de parcelas o constituyen el límite del núcleo.

La alineación de calle puede ser discontinua y con diversos grados de ocupación.

c) Construcción agrícola en casco. Parcelas ocupadas únicamente por corrales o edificios de almacenaje que den frente a una calle o camino; sin viviendas, y con una ocupación de suelo y alineación irregular. (Pajares, corrales, eras, etcétera).

d) Vivienda aislada en parcela. Parcelas homogéneas que configuran una alineación y de la cual quedan retranqueadas las viviendas; no suelen existir edificaciones agrícolas anexas, y la parcela no ocupada tiene uso recreativo o agrícola. (Casas con huerto, chalets, etcétera).

e) Edificaciones de uso disperso. Sobre parcelas de tamaño grande, con buena accesibilidad, con mezcla de uso, con un edificio para almacén o industria; caso de existir una vivienda ésta se vincula al uso agro-industrial.

f) Usos especiales. Dotaciones municipales o de equipamiento. Iglesia, escuela.

Como se desprende de los conceptos de «área» y de «edificación existente», su aplicación resultará específica para cada municipio dependiendo del territorio en el que esté ubicado (orientación, pendientes, accesos,...) y del tipo de explotación agraria de la zona (secano, montaña, regadío, ...).

2.2.1.9.- REQUISITOS PARTICULARES EN LA CONCESION DE LICENCIAS EN AREAS NO CONSOLIDADAS TOTALMENTE POR LA EDIFICACION

Para edificar en áreas no consolidadas totalmente por la edificación, el particular solicitará previamente al Ayuntamiento un certificado de que el terreno constituye «Suelo Urbano», para lo cual presentará los documentos que él considere necesarios con el fin de justificar que el conjunto del área está consolidada al menos en el 50 por 100, o que cuenta con los servicios necesarios.

En el Proyecto que se presente para la solicitud de Licencia de obras, se aportará el certificado municipal obtenido.

2.2.1.10.- CASO PARTICULAR DE LAS BOLSAS DE TERRENO VACIO EN SUELO URBANO

Si de la aplicación del criterio de consolidación se desprende la existencia de grandes bolsas de terreno desocupado que deben ser consideradas como suelo urbano, habrá que tener en cuenta:

a) Dotar de accesibilidad y servicios no puede constituir

una operación urbanizadora que tenga por objetivo la producción de suelo edificable por parcelación y que tenga por destino el mercado inmobiliario. Dicha operación, desarrollada sobre una única propiedad, requiere acciones de planeamiento más complejas para la definición de las alineaciones, aprovechamiento, y configuración de espacios públicos.

b) El aprovechamiento que se fija en ambos casos y hasta que lo determine el Plan o se fijen alineaciones interiores es de:

- Bolsa con frente a la calle: Se configurará una teórica alineación uniendo los dos puntos extremos de las edificaciones contiguas a la bolsa. A partir de dicha alineación se fija un fondo edificable de 20 metros, debiendo quedar en el frente de fachada un paso libre de 7 metros cada 20 metros o fracción (o del ritmo y anchura que el propio casco requiera según su estructura). Dicha alineación teórica nunca podrá estrechar el viario existente y característico de la propia trama urbana.

- Bolsa cerrada en manzana: En las parcelas catastrales incluidas dentro de la bolsa podrán edificarse viviendas unifamiliares, pero no casas por pisos, a las que deberá dotarse de acceso y servicios. Pueden darse accesos interiores, mancomunados, de uso público, dominio particular y conservación a cargo de los propietarios, sin que ello vincule si con posterioridad se establecen alineaciones oficiales. Las parcelas existentes no podrán ser segregadas con fines de promoción inmobiliaria, entendiéndose que dichos fines no se dan en el supuesto de partición hereditaria.

Sección 2.—Condiciones de uso

2.2.2.1.- USO RESIDENCIAL

Se admite el uso de vivienda con las limitaciones derivadas de las Normas Provinciales en cada caso, según la sección 4ª de este capítulo.

Los usos de residencia comunitaria y hotelero se admiten con las siguientes limitaciones:

En edificio con viviendas, que no sean la del titular, hasta 10 dormitorios y 200 m².

En las demás situaciones, hasta 50 dormitorios y 1.500 m².

Serán en su caso de aplicación las Normas sobre actividades molestas.

2.2.2.2.- USO PRODUCTIVO

1.- Se admite el uso industrial compatible con el medio urbano, que incluye las actividades excluidas de calificación y las actividades molestas, industrias, almacenes, talleres y actividades artesanas, con las limitaciones del cuadro que figura en Anexo a este Tomo.

Una industria con aguas residuales cuya composición difiera en volumen o composición del agua residual de tipo doméstico, deberá instalar, en su caso, el pretratamiento específico que se estime oportuno para dichas aguas residuales.

2.- Se permiten los usos agropecuarios existentes, de carácter exclusivamente familiar, en plantas bajas, corrales y patios, con las limitaciones que se expresan a continuación y las que se deriven de la legislación sanitaria y en particular de la «Instrucción por la que se señalan criterios para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 en Actividades y explotaciones Ganaderas».

1) Número máximo de cabezas de ganado:

- Porcino: (reproductoras o de cebo) hasta 2 cabezas
- Vacuno: hasta 2 cabezas
- Aves: hasta 15
- Conejos: hasta 10 cabezas

- Equidos: hasta 2 cabezas
- Ovino-caprino: hasta 2 cabezas

2) Las condiciones exigibles como medidas correctoras serán, como mínimo, las siguientes:

a) El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, que se efectuará diariamente.

b) El local debe tener zócalos impermeables -a base de cemento o materiales similares-, las adecuadas dimensiones y ventanas orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.

c) El estiércol, cuando se extraiga del recinto, habrá de ser transportado en las debidas condiciones, garantizando su estanqueidad y depositado en lugar adecuado y alejado de la población.

d) El recinto se desinfectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado de que se trate, para evitar olores y otros efectos molestos en los vecinos.

Los purines de explotaciones ganaderas de tipo familiar deben evacuarse en seco (como estiércol).

3.- El uso comercial y de oficinas, además de las limitaciones que se derivan del uso industrial, cuando le fueran aplicables, está sujeto a las siguientes:

En edificio con viviendas, se admite con carácter general en planta baja, y excepcionalmente en plantas alzadas para despachos profesionales y oficinas administrativas.

En las restantes situaciones, se admite, limitado a que la parcela sobre la que se asiente el uso no supere los 600 m².

2.2.2.3.- POLIGONOS INDUSTRIALES

En los municipios que contaren con polígonos industriales legalmente constituidos, podrá autorizarse la implantación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, cuando por sus características sean idóneas para emplazarse en dichos polígonos, siempre que el planeamiento que resulte aplicable no determine otra cosa.

2.2.2.4.- USO DE EQUIPAMIENTO

Con carácter general se consideran compatibles con el uso residencial, el uso de zonas verdes y espacios libres, y los equipamientos de interés público con las limitaciones que se deriven de la legislación que, en su caso, les resulte aplicable, o de las presentes Normas Provinciales.

En cuanto a los equipamientos de interés privado se admiten con las siguientes limitaciones:

a) En edificio con viviendas, se admiten los usos sujetos al Reglamento de Espectáculos, en planta baja con aforo máximo de 250 personas.

b) En las restantes situaciones, se admiten estos usos limitados a un aforo máximo de 500 personas en locales cerrados y de 2.500 en lugares abiertos o recintos al aire libre.

c) Los centros cívico-comerciales se admiten en edificios sin viviendas, sobre parcela máxima de 1.000 m².

En general, los usos de equipamiento quedan sujetos a las limitaciones que se deriven de la legislación específica que les sea aplicable, así como de su posible calificación como actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, debiendo adoptar las oportunas medidas correctoras y de seguridad de los usuarios. Les son también aplicables los límites de potencia instalada y carga de fuego en almacenes, establecidos para los usos productivos.

Debe resolverse el aparcamiento en la propia parcela.

2.2.2.5.- USO DE SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Se consideran compatibles estos usos en la medida en que precisen instalarse sobre suelo urbano, con las limitaciones

que en su caso se deriven de la legislación específica aplicable. Los edificios administrativos se regirán por las normas del uso de oficinas.

Sección 3.—Condiciones de actuación en Suelo Urbano

2.2.3.1.- SOLAR

A los efectos de aplicación de estas Normas tendrán la consideración de «solar» las parcelas de suelo urbano, con frente a una vía de uso público, apta para la edificación y que cuente con los servicios urbanísticos mínimos.

2.2.3.2.- SERVICIOS URBANISTICOS MINIMOS

Los indicados en 2.2.1.1

2.2.3.3.- DIMENSIONES DE SOLAR

Se establece como solar mínimo el que permita la construcción de una edificación con las debidas condiciones higiénico- sanitarias, fijándose como criterio orientativo, cuando se encuentre entre medianeras, el de contar al menos con 3 metros de fachada y 30 m² de superficie.

Para uso residencial entre medianeras, el límite máximo en el ámbito provincial se fija en 2000 m².

2.2.3.4.- REGULARIZACION DE ALINEACIONES Y RASANTES

En los municipios carentes de alineaciones y rasantes oficiales, y a fin de poder ajustar puntualmente el trazado viario, sin que ello suponga apertura de nuevas vías, el Ayuntamiento deberá fijar para cada solar, y en el momento de la solicitud de la licencia, la regularización de la alineación y de la rasante existente, con un límite máximo de un metro para la alineación y reflejándose claramente en plano acotado.

En los conjuntos declarados o incoados como «BIEN DE INTERES CULTURAL» (BIC) se estará a lo dispuesto por la Ley del Patrimonio Histórico Español y por la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

Esta operación constituye, a los efectos de su ejecución, una actuación aislada en suelo urbano.

2.2.3.5.- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

a) Definición y tipos: Operaciones destinadas a la obtención de suelo, cuya finalidad es la mejora del viario o de las zonas libres y de equipamiento municipal, que se realizan sobre una zona puntual del tejido urbano y en las que:

- es imposible establecer una relación de fincas mejoradas a efectos de su edificación a nivel dotacional, por lo que el beneficio de la operación se considera que afecta al total del tejido urbano municipal.

- se puede establecer una relación de propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística.

Este conjunto de propietarios constituirán a efectos de la ejecución una unidad de gestión.

b) Ejecución: El sistema de ejecución de las actuaciones aisladas en suelo urbano es, en general, el de expropiación. El coste que represente la actuación podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten beneficiados mediante la implantación de contribuciones especiales.

2.2.3.6.- TRAZADO DE CALLE CON SU EJE COINCIDENTE CON LOS LINDEROS ENTRE PARCELAS

Si las alineaciones oficiales de una nueva calle, discurren de tal forma que, el eje del vial vaya ajustándose a los linderos

de separación entre las propiedades, de modo que pueda considerarse que afecta por igual al conjunto de propietarios, sin que a ninguno le suponga una cesión de superficie mayor del 15%, o el derribo de alguna edificación que quede fuera de ordenación, la operación constituye una unidad de gestión que puede ejecutarse por el procedimiento de normalización de fincas.

2.2.3.7.- ENSANCHAMIENTO UNIFORME DE UN VIAL PREEXISTENTE

Si el trazado de la nueva calle se hace en base a un camino existente, de manera que coincidan los ejes y por tanto la cesión de superficie sea uniforme en su profundidad para los propietarios colindantes a la vía, sin que suponga para alguno de ellos cesiones superiores al 15% de su propiedad, ni diferencias en las superficies de cesión mayores del 15%, o afecte a edificaciones aisladas que queden fuera de ordenación, podrá considerarse que la operación constituye una unidad de gestión que puede ejecutarse por el procedimiento de normalización de fincas.

2.2.3.8.- NORMALIZACION DE FINCAS

Si las cesiones de suelo que suponen los nuevos trazados urbanos, son uniformes y proporcionados a la superficie de las fincas afectadas, y éstas tienen el mismo aprovechamiento edificatorio, el conjunto de propietarios afectados constituye una unidad de gestión a la cual puede aplicarse la normalización de fincas, a fin de adecuar la configuración física de las propiedades al nuevo diseño, y dado que por ser uniforme la afección del nuevo trazado y el aprovechamiento, no existe necesidad de repartir beneficios ni cargas entre los propietarios.

La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas y no podrá afectar a superficies mayores del 15% de cada una de ellas, ni incluir edificaciones que queden fuera de ordenación.

La aprobación del proyecto de normalización la hará el Ayuntamiento de acuerdo con la totalidad de los propietarios afectados y se remitirá al Registro de la Propiedad.

2.2.3.9.- ACUERDO ENTRE PROPIETARIOS

Cuando los propietarios afectados por una cesión de suelo para la ejecución de los nuevos trazados urbanos lleguen a un acuerdo entre ellos cuyo objetivo sea dicha cesión de suelo al Ayuntamiento, no será necesaria ninguna otra formalización para hacer efectiva la cesión bastando con elevar el acuerdo a escritura pública y someterlo a la aprobación del Ayuntamiento.

Dicha escritura y el acuerdo de su aprobación se remitirán al Registro de la Propiedad.

2.2.3.10.- SUPUESTO DE PROPIETARIO UNICO

Cuando la totalidad de los terrenos que constituyan una unidad de gestión en suelo urbano, por aplicación del criterio de consolidación, pertenezcan a un mismo propietario, no se autorizará ninguna actuación tendente a su aprovechamiento urbanístico sin la previa cesión de los terrenos necesarios para la apertura de las nuevas calles. No obstante, si el Ayuntamiento considera conveniente a los intereses municipales el trazado de alguna de las infraestructuras propias del suelo urbano, podrá desde luego formular el correspondiente proyecto de obras y proceder a su ejecución conforme a la legislación de régimen local.

2.2.3.11.- EJECUCION DE LA URBANIZACION

Las obras de urbanización a realizar en suelo urbano, para los municipios carentes de Plan o Normas Subsidiarias, se

podrán efectuar por los propietarios conjuntamente con la edificación estableciendo las garantías reguladas por el art. 40 del R.G. o bien mediante iniciativa municipal como Proyecto de Obras Ordinarias y en su caso repercutido mediante contribuciones especiales según la legislación de Régimen Local. Dichos proyectos de obras pueden ser objeto de subvención por parte de Organismos supra-municipales dentro de Planes de Cooperación, y tampoco se descartan procedimientos de ejecución mixtos entre Ayuntamiento y particulares, regulados por acuerdo previo entre las partes, o según la costumbre local.

Sección 4.—Condiciones de la edificación

2.2.4.1.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS Y ALTURA MAXIMA

En solares situados en manzanas consolidadas en menos de sus dos tercera partes, la altura máxima de las edificaciones se fijará en función del ancho de la calle a que la fachada dé frente, con los siguientes límites:

-En calles de ancho inferior a 6 metros: 2 plantas y 6,50 metros de altura

-En calles de ancho igual o mayor a 6 metros: 3 plantas y 10,50 metros de altura.

Cuando el terreno tenga el carácter de urbano por aplicación del criterio de consolidación, y la manzana en la que se encuentre esté consolidada en más de sus dos terceras partes, se autorizará un número de plantas igual a la media de los edificios construidos.

Para el cálculo del número medio de plantas se aplicará el artículo 99 del RP., excluyendo del cómputo los edificios fuera de ordenación. Para la aplicación de esta Norma el proyecto técnico deberá contener un plano justificativo del cálculo efectuado.

2.2.4.2.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

a) La altura mínima de planta es de 2,50 metros, excepto garajes que será de 2,20 metros.

Esta Norma no es aplicable a la rehabilitación de edificios, sean o no declarados de interés cultural, ni tampoco cuando exista un Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico que señale otras distintas.

b) La altura máxima de la planta baja será de 5 metros, excepto en los edificios con planta única y uso no residencial, en los que podrá alcanzar los 7 metros.

c) La altura mínima libre en entreplanta de edificios de planta única será de 2,20 metros.

2.2.4.3.- ALTURA MAXIMA REGULADORA Y ALTURA MAXIMA VISIBLE

Definida en la introducción, alcanzará los siguientes valores máximos:

	<i>altura máxima reguladora</i>	<i>altura máxima visible</i>
- Edificios de 1 planta:	7 metros	10
- Edificios de 2 plantas:	7,5 metros	10,50
- Edificios de 3 plantas:	10,5 metros	13,50
- Edificios de 4 plantas:	13 metros	16

El concepto de altura máxima visible no será aplicable a las edificaciones cuya altura se regule por el aptdo. 2.2.4.4.

2.2.4.4.- FIJACION DE LA ALTURA EN SUPUESTOS ESPECIALES

En estos casos la altura máxima se medirá respecto a cada una de las rasantes de las calles.

a) Solares con fachadas opuestas a calles de distintas rasante o desigualmente edificadas.

Se tomará para cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de 14 metros en el caso de la calle de mayor cota y 5 metros en el caso de la más baja. La línea que une estos dos fondos, define la altura máxima de edificación en el interior de la parcela.

En el caso de solares de profundidad entre 10 y 20 metros, se mantendrá siempre el fondo de 5 metros en la rasante más baja, disminuyendo el fondo correspondiente de la rasante más alta.

En el caso de solares de profundidad inferior a 10 metros, se regulará la altura máxima desde la rasante inferior, permitiendo la aparición de una planta en la calle superior, siempre que no se exceda en más de una planta dicha altura máxima. Para la aparición de mayores alturas será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

b) Solares con fachadas cuya rasante varía de un extremo a otro.

No deberán superarse ni la altura máxima de plantas ni la reguladora. Si la pendiente de la alineación es tal que obliga a cambios de altura se deberá cambiar el nivel de forjados en frentes de fachada menores o iguales a 9 metros, a fin de recuperar la altura máxima reguladora. No obstante si la longitud total de la fachada no supera los 12 metros bastará con medir la altura máxima reguladora en el punto medio de dicha fachada.

c) Solares en esquinas de calles con distinta altura máxima reguladora:

La altura mayor se mantendrá en la calle que dé menos altura en una longitud de fachada no mayor de 12 metros desde la esquina. Si en el punto de cambio de alturas se produjera una diferencia de dos plantas, podrá seguirse otra longitud de 9 metros de fachada en la calle de menor altura con una planta más de las que se permita en esta, y con un fondo de 12 metros, paralelo a la fachada. Cuando el solar de a tres calles, se aplicará el mismo criterio a ambas esquinas.

d) Solares con edificación en un fondo superior a 15 metros desde alguna alineación y con diferencia de cota entre el terreno natural en la alineación y en el fondo de parcela:

Se considerará el lindero del fondo de parcela como una alineación a los efectos de calcular la equivalente de la altura máxima reguladora, aplicando lo establecido en a).

2.2.4.5.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al 40% y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, a altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelo de los aleros.

b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total máxima de sesenta (60) centímetros.

2.2.4.6.- TIPOLOGIA PARA EDIFICIOS CON VIVIENDAS

En el ámbito subsidiario, las tipologías permitidas son las existentes en el entorno, clasificándose en:

a) Viviendas unifamiliares adosadas con frente a la alineación, o espacio libre intermedio.

b) Viviendas unifamiliares aisladas, con retranqueos respecto a los linderos.

c) Edificios de viviendas colectivas en casco, con la limitación de que cada núcleo de comunicación vertical dará acceso a un máximo de dos viviendas por planta.

Cuando sea propio de la tipología del Municipio, en manzanas y alineaciones, se permiten viviendas en el interior de las parcelas, siempre que cuenten con acceso directo descubierto desde la planta baja a la calle, y, en caso de dar servicio a más de una vivienda, mancomunado. La iluminación y ventilación cumplirá lo estipulado para patios.

En cualquiera de los tipos descritos la edificación puede completarse con los anexos agrícolas, de almacenamiento o de actividad artesanal, para uso familiar que no resulten incompatibles con la actividad residencial.

2.2.4.7.- EDIFICACION EN PARCELAS UBICADAS EN MANZANAS CERRADAS, DENTRO DEL CASCO CONSOLIDADO

a) Edificios con uso de almacenamiento agro-industrial o pequeños talleres, siendo el edificio de uso exclusivo.

- altura máxima: según la señalada anteriormente.

- ocupación máxima de parcela 80%, pudiendo ocupar hasta 250 metros cuadrados, si la superficie resultante fuese inferior. Se dejará un retranqueo mínimo a lindero posterior de 3 metros.

b) Edificio con viviendas:

- tipología regulada anteriormente.

- altura máxima según la señalada con carácter general.

- fondo máximo edificable 14 mts. en plantas alzadas.

- ocupación P.B: 100%.

No se permitirán edificios aislados en manzanas cerradas.

2.2.4.8.- BOLSAS DESOCUPADAS DE SUELO URBANO

- Definición: Se considera bolsa de terreno desocupado en suelo urbano aquella que ocupa un frente de calle superior a cinco veces lo ocupado por cualquiera de las dos tipologías edificatorias que le sean contiguas, o a los interiores de manzana cerrada distribuidos entre un número inferior al 10 por 100 de los propietarios que ocupan la manzana.

- Aprovechamiento hasta que quede determinado por un plan o estén delimitadas las alineaciones oficiales:

a) Bolsa con frente a la calle:

Se configura una teórica alineación uniendo los puntos extremos del frente de calle de la bolsa.

Deberá dejarse un espacio no ocupado de 7 metros de ancho cada 20 metros de frente de calle o fracción, o del ritmo y anchura que el propio casco requiera según su estructura.

b) Bolsa cerrada en interior de manzana:

Se fija el aprovechamiento de una vivienda en el interior de manzana por cada propietario de suelo que figure en el catastro de urbana.

Las naves de almacenamiento se retranquearán 3 metros del lindero con otras fincas.

2.2.4.9.- EDIFICACION AISLADA SOBRE PARCELA

- Altura máxima: 7,5 metros.

- Número máximo de plantas: planta baja y 1 alzada.

- Ocupación máxima de parcela 60%.

- Retranqueo a linderos:

+ para edificios de uso exclusivamente residencial: 3 metros.

+ para edificios de otros usos: 5 metros.

2.2.4.10.- PATIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION

Cuando se dispongan huecos pertenecientes a viviendas

diferentes, deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a $1/3$ de la altura desde el suelo del patio a su coronación.

Cuando se dispongan huecos pertenecientes a la misma vivienda el radio de la circunferencia inscrita será mayor o igual a $1/4$ de la altura desde el suelo del patio a su coronación.

En cualquier caso la dimensión mínima del diámetro de la circunferencia inscrita será de 3 metros y la superficie del patio de 9 m^2 .

2.2.4.11.- LUCES ENFRENTADAS DE VIVIENDAS DISTINTAS. LUCES RECTAS

La longitud perpendicular desde el eje del hueco hasta el paramento más próximo será como mínimo de 3 metros.

2.2.4.12.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de febrero de 1.944 (Ministerio de la Gobernación) o normativa que la sustituya. (Se incorpora como Anexo a este Tomo).

Excepcionalmente, en el caso de rehabilitaciones de edificios de viviendas en los que no se aumenta su número, podrán autorizarse dimensiones mínimas inferiores a las establecidas, siempre que quede garantizada la habitabilidad global de las mismas.

2.2.4.13.- VUELOS Y ALEROS

No se permiten vuelos de cuerpos cerrados sobre las alineaciones, salvo que se ajusten a la tipología tradicional del municipio en la calle en que se sitúe la nueva edificación.

Las longitudes, anchura, altura mínima y condiciones morfológicas de todos los vuelos serán como máximo las que alcancen el mayor número de edificios del tramo de manzana en que se emplace la edificación comprendida entre dos calles adyacentes.

Se permiten balcones con un vuelo máximo de 0,50 metros y longitud máxima la mitad de la de fachada cuando la manzana no esté consolidada en sus $2/3$ partes.

La separación del vuelo respecto al eje de las medianerías será como mínimo igual a la distancia volada.

En los casos de existencia de acera, el vuelo no superará la anchura de esta.

Los carteles de fachada que sobresalgan de la fachada, no superarán el vuelo permitido y, en ese caso, se colocarán a un mínimo de 2,90 metros sobre la rasante de la acera.

No se autorizarán vuelos sobre patios interiores si la proyección de dichos vuelos sobre el plano de planta produce dimensiones de patio por debajo de las establecidas como críticas en estas Normas.

En los casos de vuelos sobre carreteras (casos de tramos urbanos o travesías de las definidas por la Ley de Carreteras), no deberá sobrepasarse en ningún caso la línea situada a cuatro (4) metros del eje de la carretera, ni la acera, en caso de existir.

El vuelo máximo de los aleros y sus condiciones morfológicas responderán a lo que alcancen el mayor número de edificios del tramo de manzana en que se emplace la edificación comprendida entre dos calles adyacentes. En el caso de manzanas no consolidadas en sus $2/3$ partes no superará los 0,75 metros.

2.2.4.14.- ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS

a) Escaleras:

- ancho mínimo de 0,90 metros entre paramentos para las de una tramada y 2,20 metros para las de doble tramada.
- altura máxima de tabica 18,5 centímetros.

- huella mínima 27 centímetros sin contar el vuelo.

- tendrán iluminación y ventilación en todas sus plantas, y se admiten hasta tres plantas con lucernarios de la mitad de superficie de la caja de escalera, que deberán tener un hueco central en el que se pueda inscribir un círculo de 0,90 metros de diámetro.

- si la iluminación y ventilación es directa al exterior o patio en cada planta, la superficie de paramento destinado a este fin no será menor de $0,50 \text{ m}^2$ en cada una.

b) Portales:

- El hueco de la puerta de entrada será como mínimo de 1,20 metros y entre paramentos hasta el núcleo de comunicación tendrá 1,50 metros como mínimo.

2.2.4.15.- ACTUACIONES EN EDIFICIOS INVENTARIADOS Y EN SUS COLINDANTES

Edificios o conjuntos de interés. Para actuaciones, tanto de derribo como de reforma, en edificios incluidos en el inventario del Patrimonio Histórico-Artístico, o en los conjuntos histórico-artísticos, será preceptivo el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, previa a la concesión de la licencia. Este informe vincula al Ayuntamiento únicamente en el caso de estar incoado el oportuno expediente de declaración de monumento o conjunto de interés.

Sección 5.—Condiciones de estética

2.2.5.1.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

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 estos lugares los Proyectos y Documentos urbanísticos incluirán un Análisis de impacto en el paisaje como el indicado en 2.3.2.3.

Queda a juicio del órgano competente para la concesión de licencia, la apreciación de si una edificación va a ajustarse o no a las anteriores condiciones, salvo que exista incoación o declaración de conjunto, zona, paraje o edificio de interés, así como para los edificios incluidos en el inventario del Patrimonio Histórico Artístico, en cuyo caso, y junto con la legislación específica en la materia será preceptivo el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

2.2.5.2.- INSERCIÓN EN EL TEJIDO URBANO

Al objeto de acomodar las nuevas construcciones al tejido urbano en que se inserten, tanto para su ubicación como para la resolución arquitectónica del problema, deberán extraerse de la tradición arquitectónica del lugar los elementos tipológicos necesarios para resolver con continuidad el diseño de las nuevas edificaciones, no admitiéndose la transposición o copia de elementos y estilos propios de otros lugares geográficos y regiones.

Para demostrar que el edificio situado en el casco surge como investigación participativa de un proceso de diseño, se recomienda emplear dentro de la memoria justificativa del proyecto de ejecución, los croquis, con los colindantes, de planta en lo relativo a la inserción en la trama y constitución tipológica, y los de alzado para la adecuación formal.

2.2.5.3.- TRATAMIENTO DE FACHADAS

Las fachadas serán, salvo justificación específica, predominantemente planas y homogéneas utilizando un solo material básico.

Se permiten variaciones de material en esquinas de edificación a fin de resolver el encuentro de paños en las áreas geográficas donde así es empleado, para formación de resales en ventanas y balcones constituyendo jambas y dinteles de huecos, para formar zócalos siempre que su altura no rebase el 1/3 de la altura de planta baja a no ser que toda ella represente una solución de tal zócalo, y para la formación de galerías corridas en última planta en aquellos municipios que admitiesen tal solución tipológica.

Todo cambio de material supondrá la resolución de una articulación, que en principio no podrá ser a testa y sin solución de continuidad.

2.2.5.4.- HUECOS

Se recomienda que los huecos en balcones, ventanas y galerías tengan proporción vertical o cuadrada, de tal modo que la anchura de estos esté comprendida entre la mitad y la altura del hueco en cuestión.

Los antepechos de balcón serán, salvo justificación específica, de hierro o madera, constituyendo elementos verticales o tramas de proporción vertical.

Entre los diversos elementos compositivos de fachada, deberán 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 el sistema general de fachada, y descompuesta su proporción en elementos relacionados con los otros de la fachada.

2.2.5.5.- MATERIALES DE FACHADA

Los materiales de fachada serán los habituales del lugar, y en general, enfoscados o pintados en tonos tradicionales, y el ladrillo caravista liso sin vidriar y regular en su textura y color. Se admite piedra del lugar para cerramientos y junto con el hormigón abujarrado o lavado para la formación de esquinas y zócalos. Se prohíben salvo justificación expresa los revestimientos plásticos, de chapa metálica o fibrocemento.

Si el revoco ha de quedar visto, sin pintar, será de mortero de cal y cemento a fin de evitar tonalidades grises. Caso de pintarse, se hará en base a colores ya existentes tradicionalmente en el municipio y no podrán imitar la cantería o el despiece de otros materiales.

2.2.5.6.- CUBIERTAS

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas y de teja cerámica árabe. Se autoriza el uso de teja de cemento de color ocre o rojo, y se prohíbe el negro y el uso de pizarra. Las pendientes de cubierta no serán superiores al 40 %. En las edificaciones de uso distinto al residencial se permiten el uso de otros materiales y soluciones constructivas previo estudio de su integración en el paisaje.

2.2.5.7.- MEDIANERAS

Las paredes medianeras que quedan al descubierto, aunque sea de modo provisional, se revocarán o cubrirán de materiales similares a los de fachada.

CAPÍTULO III

SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.—Régimen General del suelo no urbanizable

2.3.1.1.- DEFINICION

Constituyen el suelo no urbanizable los espacios y terrenos

así clasificados en los municipios que dispongan de Plan General o Normas Subsidiarias. En aquellos otros que carezcan de instrumentos de planeamiento municipal, constituirán el suelo no urbanizable los espacios y terrenos no incluidos en un proyecto de delimitación de suelo urbano de los previstos en el artículo 81 de la Ley del Suelo, y, en ausencia de aquél, los que no tengan la condición de urbanos por aplicación de los criterios de urbanización o consolidación previstos en el Capítulo Segundo de este Título.

En consecuencia, el suelo no urbanizable se caracteriza, negativamente, por no estar destinado a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, y, positivamente, por el mantenimiento de su carácter de suelo rústico, destinado a utilizaciones concordantes con dicho carácter, principalmente las actividades agrarias.

En desarrollo del artículo 86 de la Ley del Suelo, las Normas Provinciales establecen la normativa general de usos del suelo no urbanizable, y asimismo establecen las normas especiales aplicables a determinados suelos que tienen la consideración de protegidos. La normativa especial tiene por finalidad establecer limitaciones adicionales al uso del suelo y potenciar los valores agrarios y recursos naturales objeto de la protección.

2.3.1.2.- CLASIFICACION

El suelo No Urbanizable se clasifica de la forma siguiente:

1.- Suelo No Urbanizable Protegido.- Es el suelo no urbanizable sometido a medidas de protección que implican, por una parte, restricción de sus posibilidades de utilización en relación con el régimen general, por razón de sus características y de su utilización actual o potencial; y, por otra parte, potenciación de sus valores agrarios, ecológicos, paisajísticos o ambientales.

Las Normas Provinciales establecen dos regímenes de protección: el primero afecta a determinadas clases o tipos de suelos definidos genéricamente, cuya concreción, cuando no resulte evidente, se remite a otros actos o normas emanados de los órganos competentes; el segundo se refiere a las áreas de protección especial, delimitadas en el Plano Provincial que se acompaña como Anexo a estas Normas, que a su vez podrán subdividirse en zonas con diferentes grados de protección, según los valores predominantes, y cuya concreción y desarrollo normativo se encomienda a Planes Especiales, sin perjuicio de la aplicación directa de las Normas Provinciales.

2.- Suelo No Urbanizable Genérico.- Es el suelo no urbanizable sometido al régimen general establecido en la Ley del Suelo y las presentes Normas Provinciales.

Las Normas regulan con carácter específico las zonas de borde de núcleo, que son aquellas superficies que, en municipios carentes de planeamiento, están próximas al núcleo urbano.

2.3.1.3.- LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

Las limitaciones que las Normas establecen en el suelo no urbanizable definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo, y, en consecuencia, no confieren derecho a indemnización.

El suelo no urbanizable, en todas sus clases, carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de la legislación urbanística vigente, y de las presentes Normas, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo y de la aprobación de instrumentos específicos de planeamiento.

1.- En este tipo de suelo no podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones que

guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44 del R.G.U., edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

3.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

2.3.1.4.- PARCELACIONES RUSTICAS

1.- En el Suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2.- La división o segregación de una finca rústica requerirá licencia municipal, y sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por ésta la establecida en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de Mayo de 1.958 (B.O.E. de 18 de junio), tanto en secano como en regadío, para cada uno de los grupos de municipios previstos en tanto no se desarrolle la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en ese aspecto.

3.- No obstante, se permitirá la división o segregación de parcelas inferiores a la unidad mínima:

a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que, como consecuencia de la división o segregación, no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la segregación se solicita para establecer un uso autorizado por las Normas, y la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario.

c) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente.

4.- A la solicitud de Licencia se deberá acompañar un plano de emplazamiento, la determinación de la extensión superficial de la finca y su carácter de secano o regadío, certificación catastral de titularidad y plano parcelario catastral autorizado.

5.- La división, segregación o concentración de fincas rústicas no requerirá licencia urbanística cuando sea resultado de actuaciones promovidas o autorizadas por la Administración Agraria, pero los titulares de las nuevas fincas deberán comunicar al Ayuntamiento los datos relativos a la nueva situación, tales como emplazamiento, extensión superficial y su carácter de secano o regadío.

2.3.1.5.- CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS

1.- Salvo en las excepciones previstas en estas Normas, especialmente en usos de equipamientos y en los permitidos en el punto 2.3.2.3, párrafo 3, las edificaciones permitidas por las presentes Normas deberán disponer de una superficie mínima de parcela de 10.000 m², por lo que no se permitirá

la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

En los casos de edificaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, sin que la parcela donde vaya a edificarse pueda ser inferior a 2.500 m² en el caso de que sea de regadío.

En los casos de edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas no se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20 %.

2.- Excepcionalmente se autorizan las edificaciones permitidas por las Normas sobre parcelas de regadío de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo (2.500 m² en toda la provincia), cuando se demuestre documentalmente que fueron segregadas con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas.

3.- Las edificaciones aisladas que pudieran autorizarse en zonas de borde de núcleo se registrarán por su régimen específico.

4.- Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación de otras reglas sobre condiciones de la edificación, régimen de los usos, protección de determinados bienes y del medio ambiente, y no formación de núcleos de población que se contengan en las presentes Normas o en otras disposiciones de general aplicación, que puedan conllevar la necesidad de disponer de superficies superiores a la parcela mínima para el ejercicio del derecho a la edificación.

5.- La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa justificación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía y agua potable y saneamiento en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y cumplimiento será obligación del titular o usuario.

6.- Los accesos desde carretera y caminos vecinales cumplirán las Normas derivadas de los órganos competentes respectivos (MOPU, Diputación General de Aragón, Diputación Provincial, etc.).

7.- En el ámbito de los Planes Especiales aprobados al amparo de lo dispuesto en estas Normas registrarán las condiciones que establezcan dichos Planes.

2.3.1.6.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

1.- En desarrollo de la legislación urbanística vigente las Normas Provinciales establecen el régimen general de usos del suelo no urbanizable. Dicho régimen es aplicable con carácter general al suelo no urbanizable genérico.

2.- Los usos emplazados en las zonas de borde de núcleo y en las áreas de Plan Especial aprobado al amparo de lo dispuesto en estas Normas se rigen, además de por lo dispuesto en el régimen general, por las condiciones especiales que se derivan de su régimen específico.

3.- A efectos del establecimiento de limitaciones a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los usos permitidos en suelo no urbanizable se clasifican en:

A) Usos vinculados a explotaciones agropecuarias: Comprende los usos agrícolas y ganaderos concordantes con la naturaleza del suelo.

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

C) Usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en medio rural. Comprende:

a) Los usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no estén ligados a la tierra, pero requieran emplazarse en medio rural.

b) Los usos de carácter industrial, extractivo y de al-

macenamiento o tratamiento de residuos que requieran emplazarse en medio rural.

c) Los usos de equipamiento y los de servicios públicos e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

d) Las instalaciones de fomento del turismo.

D) Uso de vivienda familiar.

4.- En todos aquellos usos en que no está justificada su vinculación a una explotación agraria, deberá justificarse la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.3.1.7.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por las Normas en cada clase de suelo no urbanizable, con sujeción a las condiciones siguientes:

a) Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 metros a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes. En los casos de infraestructuras con legislación específica, los retranqueos se atenderán a lo establecido en la misma, e igualmente respecto a cauces de agua. Cuando se trate de obras de reforma o ampliación de usos existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas y dichas obras no superen el 100 % de la superficie ya construida, podrán mantenerse las distancias a linderos existentes siempre que se cumplan las Normas Generales de Protección de la subsección 2.

No obstante podrán establecerse en casos concretos distancias mayores, derivadas de lo dispuesto en otros preceptos de las propias Normas Provinciales, o en otras disposiciones de carácter general.

En la construcción de viveros e invernaderos sobre parcela agrícola, el retranqueo será de 3 metros.

b) La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,50 metros, pero podrá admitirse la edificación o las instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por la Comisión Provincial de Urbanismo. No se consideran fuera de ordenación las construcciones existentes que cumplieran con la Normativa anterior.

c) Deberán cumplir las reglas sobre parcelación y no formación de núcleo de población previstas en estas Normas.

d) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Deberán utilizarse materiales que contribuyan a la mencionada integración en el paisaje. Se prohíben expresamente:

- La teja de cemento negra
- El fibrocemento gris visto
- El bloque de hormigón gris visto
- Las fachadas inacabadas.

e) Las zonas de borde de núcleo se regirán por su régimen especial.

f) En el caso de edificios tradicionales rurales (masías, molinos, etc.) se podrán mantener su volumen edificado actual y ampliarse hasta un 100 % de la superficie ya construida siempre que se rehabilite la construcción inicial. No se fija parcela mínima.

g) En el ámbito de los Planes Especiales aprobados al amparo de lo dispuesto en estas Normas regirán las condiciones que establezcan dichos Planes.

2.3.1.8.- NUCLEO DE POBLACION

1.- Se entenderá por núcleo de población en suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objeti-

vamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, y otros, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2.- Se considera que existe formación de núcleo de población en suelo no urbanizable, cuando haya mas de tres edificaciones dentro de un círculo con centro en una de ella y de radio 150 metros.

No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las zonas de borde de núcleo que se rigen por reglas especiales.

3.- Los campamentos de turismo no constituirán núcleo de población cuando su régimen de utilización no sea el de propiedad del suelo, y se limiten los períodos de acampada, prohibiéndose, en consecuencia, en otro caso.

2.3.1.9.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Las Normas Provinciales podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, dictados al amparo de los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, pudiendo tener, entre otras, las siguientes finalidades:

a) Protección de Patrimonio Histórico, debiendo tener en cuenta, además, su legislación específica.

b) Protección de aspectos naturales y del paisaje, que deberá tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros Organismos.

c) Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria la intervención, estén o no incluidas en suelo protegido.

d) La recuperación de espacios afectados por explotaciones mineras a cielo abierto, actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.

En los Municipios que carezcan de instrumento de planeamiento urbanístico municipal aprobado o que dispongan simplemente de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en aplicación de lo previsto en los artículos 17 de la Ley del Suelo y 76 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico, podrán formularse, si sus respectivos Ayuntamientos lo estiman conveniente, Planes Especiales para la ordenación urbanística y de usos del suelo, y demás finalidades contempladas en los citados artículos, de aquellas áreas de Suelo No Urbanizable que, por su utilización tradicionalmente vinculada a usos auxiliares de la actividad agropecuaria (pajares, eras, corrales, almacenes, núcleos de población abandonados), o por su proyectada utilización colectiva futura para ubicación de actividades que hayan de situarse en esa clase de suelo (Polígonos o áreas ganaderas, áreas en las que se autorice la implantación de instalaciones de utilidad pública o interés social, etc.), así lo merezcan.

Dichos Planes Especiales se atenderán a los siguientes criterios:

a) Mantenimiento del estado de las edificaciones, en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.

b) Redacción de las normas necesarias para modificar si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.

c) Creación y mejora de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales como espacios libres.

d) Determinación de la prohibición de construcciones inadecuadas o de emplazamiento de usos perjudiciales en el ámbito del Plan Especial.

e) Determinación de las alineaciones de las edificaciones permitidas en el ámbito del Plan Especial.

f) Estudio y resolución de las infraestructuras necesarias para las edificaciones y usos permitidos en el ámbito del Plan Especial.

Sección 2.—Régimen General de Usos y Normas Generales de Protección

Subsección 1.—Régimen General de Usos

2.3.2.1.- USOS VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

1.- Son usos vinculados a explotaciones agropecuarias los usos agrícolas y ganaderos, tales como:

- Cultivo agrícola de regadío.
- Cultivo agrícola de secano.
- Praderas y pastizales.
- Plantaciones forestales.

- Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y la creación de praderas y pastizales.

Los usos agropecuarios señalados anteriormente estarán exentos de licencia urbanística, siempre que no afecten a espacios que las Normas declaran protegidos en función de sus características naturales, y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso procedan.

2.- Son también usos agropecuarios, cuyas edificaciones están sujetas a licencia urbanística, las dependencias de la propia explotación tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, y los almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas, dentro de los límites que para casos concretos puedan determinarse, y siempre en función de su vinculación a la explotación agraria de la que forman parte. Se consideran dependencias agrarias las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados por ésta.

3.- Para proteger y promover la explotación familiar agraria, definida conforme a la Ley 49/1982 de 24 de Diciembre y el Real Decreto 419/1985 de 6 de Marzo, se define como uso dominante o principal en el suelo no urbanizable genérico, la explotación familiar agraria con sus usos propios y dependencias anejas en la forma que se establece en las citadas Disposiciones.

Constituyen elementos de la explotación los bienes inmuebles de naturaleza rústica y los edificios, incluida la vivienda, construidos sobre los mismos; las instalaciones agropecuarias, incluso de naturaleza industrial, y los ganados, máquinas y aperos, integrados en la explotación y afectos a la misma.

Para determinar los bienes que pertenecen a la explotación, es irrelevante el régimen de tenencia.

4.- Las granjas y restantes actividades ganaderas no ligadas a la tierra, sólo tendrán la consideración de usos vinculados a explotaciones agropecuarias cuando, por sus dimensiones, no alcancen los límites establecidos en el Anexo número 2 de la Instrucción de 8 de abril de 1987, de la Diputación General de Aragón.

Las actividades ganaderas de carácter extensivo o ligadas a la tierra se someten a las condiciones generales. El resto de las actividades de explotación intensiva o semi-intensiva no consideradas en este apartado se someterán, en su caso, al procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión.

Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por la autoridad competente.

5.- A los efectos de estas Normas no se consideran actividades ganaderas los núcleos zoológicos, los establecimientos para la práctica de la equitación y los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía y otras agrupaciones de animales, sin perjuicio de que los citados establecimientos sean autorizados por la Administración agraria y puedan, en su caso, acogerse para su instalación al procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión.

6.- En todos los usos agropecuarios sometidos a licencia, incluida la casa de labor o vivienda vinculada a la explotación agraria, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del beneficiario, así como determinarse en forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación, mediante adscripción, inscrita en el registro de la propiedad, de la casa de labor a las parcelas.

A estos efectos se considerarán como profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen a actividades de carácter agrario y se ocupen de manera efectiva de la explotación, y a las personas jurídicas cuyo objeto social sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición profesional justificando su afiliación al Régimen Especial Agrario o Autónomos de la Agricultura de la Seguridad Social, o mediante justificación bastante de la efectiva explotación agraria. Las personas jurídicas, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los Estatutos, e informe favorable del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Las sociedades Agrarias de Transformación (S.A.T.) podrán, alternativamente, acreditar la afiliación al Régimen Especial Agrario de todos sus miembros.

Tendrán también la consideración de profesionales de la agricultura para el desarrollo de los fines que les son propios, el Ministerio de Agricultura y sus Organismos dependientes, el Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón y sus Organismos Especiales, la Diputación Provincial y los Ayuntamientos respectivos, las Cámaras Agrarias y las Organizaciones Profesionales Agrarias.

La existencia de la explotación familiar agraria podrá acreditarse mediante documento administrativo expedido por la administración agraria, en el que se describan los bienes y derechos de la explotación.

Todo proyecto técnico presentado para la obtención de licencia urbanística de un uso vinculado a la explotación agraria, deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que, por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación. Faltando esta última justificación, el proyecto seguirá, en su caso el trámite del artículo 44 del Reglamento de Gestión.

2.3.2.2.- USOS VINCULADOS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

1.- Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que así se acredite por el Organismo gestor de los mismos, los siguientes:

a) Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

b) Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma, o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesaje, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, las de aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

c) Los edificios o instalaciones de parada de viajeros de transporte público.

d) Tienen también este mismo carácter las obras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, la construcción de acequias y caminos generales, las de electrificación rural, abastecimiento de agua y saneamiento de núcleos rurales y explotaciones agrarias, y las que tengan por objeto la mejora del ecosistema y la potenciación del medio natural.

Por el contrario, las obras públicas susceptibles de generar impactos ambientales desfavorables deberán someterse, en su caso, al procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión.

2.- Se consideran vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, los puestos de socorro y primeros auxilios, y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles, motos y bicicletas con superficie máxima de 500 m², y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.

También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero.

Excepcionalmente, y vinculados a estos mismos usos, se admite la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

Las edificaciones correspondientes no superarán el 20% de ocupación de la parcela en que se ubican.

Deberán resolver sus necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

A los efectos de esta Norma se consideran carreteras las vías a que se refiere el Reglamento de Carreteras, con exclusión en todo caso de los caminos rurales.

3.- En todo caso las anteriores condiciones se entenderán sin perjuicio de lo que establezca la legislación específica.

El reconocimiento urbanístico de que una instalación está al servicio de una Carretera no prejuzgará el derecho a acceder de modo directo a la misma, que deberá ser expresamente autorizado por el Organismo Gestor de dicha Carretera.

4.- Se admite el uso de vivienda vinculada a alguno de los anteriores usos, con limitación de una vivienda por cada uso autorizado o unidad empresarial que comprenda varios usos en una misma implantación.

2.3.2.3.- USOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL

1.- La autorización de los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural se sujetará a la tramitación prevista en el artículo 44 del Reglamento de Gestión.

Además de la documentación señalada en el referido artículo, deberá acompañarse a la solicitud el Análisis de Impacto de la actividad en el paisaje y en el medio rural o

natural, con las previsiones de solución al respecto, así como las previsiones de infraestructuras necesarias, tales como accesos, estacionamientos, abastecimientos de agua y saneamiento, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica, siendo exigibles la justificación de medios económicos y financieros para su realización y las garantías y fianzas que procedan para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de su autorización.

El Análisis de Impacto de la actividad en el paisaje y en el medio comprenderá, como mínimo los siguientes documentos:

- Fotografías de la zona de actuación.
- Estudio de alzados en relación al entorno.
- Memoria justificativa de la afección al entorno.
- Perspectiva del conjunto con el edificio proyectado (se recomienda Perspectiva aérea).
- Justificación del cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas.

2.- Cumplidos los anteriores requisitos, y los que se deriven de la normativa específica que resulte aplicable, incluidas las propias Normas Provinciales, podrán acogerse al procedimiento excepcional de autorización previsto en esta Norma, los siguientes grupos de usos:

A) Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.

B) Los usos agrarios en los que no quede plenamente justificada la vinculación a la explotación agraria.

C) Las actividades ganaderas no ligadas a la tierra que superen el tamaño de explotación vinculable explotación agropecuaria.

Se diferenciarán las explotaciones según se encuentren:

a.- Aisladas, a las que es de aplicación las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por la autoridad competente.

b.- Integradas en Polígonos Ganaderos. Estas son zonas del territorio municipal delimitadas teniendo en cuenta las distancias a núcleos habitados, régimen de vientos, aptitud de los terrenos y ausencia de valores agrícolas, forestales, naturales o ecológico-paisajísticos que estén en pugna con las explotaciones.

Deberán estar dotados de la necesaria infraestructura sanitaria, medidas correctoras generales y de cada explotación, y resolución de los servicios de abastecimiento de agua y eliminación de purines para todo el Polígono.

Entre explotaciones dentro del polígono existirá un régimen de distancias según la clase de explotación. Se establece una zona de garantía sanitaria perimetral, sin explotaciones pero con masas forestales o vegetales, de 200 metros.

Se exime de las condiciones de parcela mínima, retanques a viales y condiciones de formación de núcleo de población.

La creación y desarrollo de los Polígonos Ganaderos se efectuará por medio de Planes Especiales de mejora del medio rural.

D) Los núcleos zoológicos, los establecimientos para la práctica de la equitación y los centros para el fomento y cuidado de animales.

E) Las industrias y almacenes en medio rural. Tienen esta consideración las actividades vinculadas al suelo sobre el que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, y las industrias agropecuarias que tengan por objeto la primera transformación o comercialización de los productos de su entorno.

Por razón de las características de su proceso productivo o de los materiales utilizados, que les hace inadecuadas para su ubicación en suelo urbano, deberán emplazarse en el medio rural, con las limitaciones y medidas de seguridad que para

cada caso se determinen, las industrias calificadas como insalubres y nocivas por sustancias tóxicas, las peligrosas por explosividad y los almacenes peligrosos por inflamabilidad o explosividad; asimismo, cuando no sea posible su ubicación en polígonos industriales, tendrán esta consideración las industrias peligrosas por inflamabilidad, y las potencialmente contaminadoras de la atmósfera de los grupos A y B del Catálogo que figura como Anexo al Decreto 833/1975, de 6 de Febrero.

F) Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.

G) Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granjas-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural.

H) Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

I) Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor y los campamentos de turismo.

J) Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.

3.- En aquellos municipios de población de derecho de menos de 500 habitantes, sin planeamiento urbanístico aprobado o con P.D.S.U., podrán autorizarse otros usos, cumplidos los requisitos del punto 1, y previa justificación y declaración expresa de su interés social.

2.3.2.4.- EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR

Las viviendas autorizadas en S.N.U. podrán ser de dos tipos:

a) Vivienda familiar vinculada a alguno de los anteriores usos.

b) Viviendas familiares aisladas.

En las zonas de borde de los municipios que carezcan de planeamiento tendrán un régimen específico.

a) Vivienda vinculada a explotaciones agropecuarias, a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y a los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Se permite la construcción de vivienda familiar vinculada a los usos permitidos, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Su construcción tendrá que ser simultánea o posterior a la explotación o uso que está vinculado.

Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requiera la presencia permanente de personas, y en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial en proximidad al uso a que se vincula.

La superficie edificada no superará los 200 m² y su altura máxima será la establecida en las condiciones generales. Dicha superficie máxima podrá aumentar con la superficie de parcela con arreglo a la aplicación de la fórmula siguiente y con la limitación de no sobrepasar nunca los 400 m² contruidos:

Superficie máxima construida = 100 + Superficie de parcela 100.

En el caso de viviendas vinculadas al uso de utilidad pública o interés social no se podrá superar el 30% de la superficie construida destinada al uso principal.

-Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados se hará constar expresamente esta circunstancia.

-Las licencias para viviendas vinculadas a explotaciones agrarias o al servicio de las obras públicas se tramitarán por el procedimiento ordinario. Las licencias para viviendas vinculadas a un uso de utilidad pública o interés social seguirán el trámite del artículo 44 del Reglamento de Gestión.

b) Vivienda familiar aislada.

Es aquella cuya localización sobre la parcela o finca no guarda relación con la explotación o destino de la finca.

La localización exacta de la vivienda habrá de ser tal que se cumpla estrictamente lo prescrito en 2.3.1.9. sobre medidas para impedir la formación de núcleo de población.

Las viviendas que se permiten construir en S.N.U. podrán alcanzar en cualquier caso una superficie máxima de 200 m² contruidos, aunque ésta podrá aumentar con la superficie de parcela con arreglo a la aplicación de la fórmula siguiente y con la limitación de no sobrepasar nunca los 400 m² contruidos.

Superficie máxima construida = 100 + Superficie parcela 100.

La altura máxima de la edificación será de 7 metros y de 2 plantas.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Abastecimiento de agua.

Será obligatorio aportar en Expediente la justificación de tener concedido caudal de agua de abastecimiento en cantidad y con garantía suficiente para el consumo humano en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo. Para ello se podrán realizar recogidas de cauces, depósitos y captaciones subterráneas con arreglo a la vigente Ley de Aguas y a lo dispuesto por los Organismos Particulares sobre explotación de acuíferos, no pudiéndose situar ningún pozo a distancia inferior a treinta metros (30 metros) de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

Saneamiento y depuración.

Todo vertido, sea a cauce de cualquier naturaleza, en el subsuelo o sobre el terreno, debe contar con la previa autorización del Organismo de cuenca correspondiente. Dicho Organismo tramitará el oportuno expediente de autorización en el que se concretará el sistema de tratamiento más adecuado al vertido.

En general se deberán construir pozos absorbentes previa depuración por medio de fósas sépticas u otro sistema depurador siempre que la zona no ofrezca graves riesgos de permeabilidad y contaminación de acuíferos. Estos pozos absorbentes deberán retranquearse cinco metros (5 metros) como mínimo de los lindes de parcela, salvo disposición en contra y sin perjuicio de lo que disponga el Organismo de cuenca en su autorización. Están prohibidos los pozos negros.

Subsección 2.- Normas generales de protección

2.3.2.5.- PROTECCION DEL ARBOLADO Y DEL PAISAJE

a) Las Normas protegen el arbolado de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de diámetro superior a veinte centímetros, sin perjuicio de lo que resulte de su inclusión en ámbitos de suelo protegido.

Se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje y los que tengan una marcada significación histórica o cultural.

b) Para proteger el paisaje, se somete a licencia la realización de publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleros, y se prohíbe la misma en los suelos protegidos en razón de sus valores naturales o paisajísticos. No se considera publicidad los carteles y rótulos toponímicos e informativos, pero en sus materiales y situación se atenderán a las características del medio en que se sitúen, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente de carreteras.

Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios

visibles desde la zona de dominio público de la carretera, en tramos interurbanos. Se entenderá visible un cartel publicitario si el cociente entre la dimensión máxima de éste y la distancia desde su ubicación hasta la arista exterior de la calzada de la carretera supera el cinco por mil (5 %.).

En general, todas las construcciones e instalaciones que se desarrollen en suelo no urbanizable deberán integrarse en el paisaje, tanto desde el punto de vista de los materiales y composición como de la situación y perspectiva.

2.3.2.6.- PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS

En la zona de policía de aguas corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimiento de plantaciones u obstáculos.

La zona de policía de cauce está legalmente definida en el artículo 6 de la Ley de Aguas como una faja de 100 metros de ancho en ambos márgenes de un cauce público, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, por parte del Organismo de cuenca correspondiente.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en dicha zona de policía, deberá aportar la autorización del referido Organismo, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

2.3.2.7.- PROTECCION DE VIAS PECUARIAS

1.- Son vías pecuarias los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados.

2.- Los terrenos que conforme a su normativa específica resulten afectados a vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable protegido, y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza.

3.- Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de espacios libres no edificables sin perjuicio de su posible adquisición por parte del respectivo Ayuntamiento cuando lindan con terrenos municipales.

4.- Las limitaciones que se derivan del apartado anterior no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina el Reglamento de Vías Pecuarias.

2.3.2.8.- PROTECCION DE CAMINOS RURALES.

Son caminos rurales los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de personas, vehículos y maquinaria agrícola.

Para facilitar el cumplimiento de su destino los cerramientos de parcela deberán situarse a una distancia mínima de 5 m. al eje del camino. Las reformas de edificios existentes deberán cumplir esa distancia mínima.

2.3.2.9.- PROTECCION RESPECTO A ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Las actividades industriales que, previa declaración de utilidad pública o interés social, deban de emplazarse en suelo no urbanizable, estarán sometidas a limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación necesaria para su autorización, se incluirá análisis de impacto ambiental y la previsión de medidas correctoras que se estimen necesarias.

Sin perjuicio de lo que se establezca en los Reglamentos que regulan estas actividades, o de lo que pudiera establecerse en Ordenanzas Especiales, las Normas establecen para las mismas, como limitación de carácter general, una distancia de 10 metros a los linderos de la parcela y la plantación de arbolado en proporción de un árbol por cada 10 m² construidos y adecuadamente dispuesto en el entorno perimetral.

Las industrias que sean calificadas como peligrosas con arreglo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, guardarán una distancia a los linderos de la parcela de 50 metros, y plantará 1 árbol por cada 5 m² construidos, pudiendo ser obligadas por el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Medio Ambiente, a constituir pantallas de protección vegetal que aminoren el impacto de la actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes.

2.3.2.10.- PROTECCION RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Mediante Planes Especiales podrán delimitarse las áreas del territorio provincial en las que se efectúen actividades extractivas, estableciendo su régimen de uso y normas de protección del medio ambiente.

Entretanto, la delimitación de cada área extractiva se efectuará con las preceptivas licencias para dicho uso, que se tramitarán con arreglo al artículo 44 del Reglamento de Gestión, y se condicionarán a la aprobación y ejecución de un Plan de Restauración del espacio natural afectado, en los términos de los Reales Decretos 2.994/1.982 de 15 de octubre y 1.116/1.984 de 9 de mayo y las Ordenes Ministeriales que los desarrollan de 20 de noviembre y 13 de junio de 1.984 respectivamente.

Con independencia de las competencias que correspondan a otras Administraciones Públicas, corresponde a los Ayuntamientos velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente y de reposición del suelo afectado a sus condiciones originarias, y, en su caso, por la ejecución de las actuaciones de mejora y recuperación de suelos, que pudieran establecerse en las respectivas licencias.

Constituyen una excepción del régimen regulado por este artículo las actividades extractivas propias de un Proyecto de Carreteras, sin perjuicio de la necesidad de atenerse a lo establecido en la legislación propia de Medio Ambiente y en las competencias de otros Organismos.

2.3.2.11.- PROTECCION RESPECTO A VERTIDOS DE RESIDUOS SOLIDOS

La localización de actividades de vertido, tratamiento y recuperación de residuos sólidos, cuya licencia se tramitará con arreglo al artículo 44 del Reglamento de Gestión, se efectuará sobre suelos que no tengan la consideración de protegidos, y de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, la Ley de recogida y tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos de 19 de Noviembre de 1.975 y su modificación por el Real Decreto Legislativo 1183/86 de 13 de Junio, y demás disposiciones aplicables.

Al solicitar la licencia se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad, y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

Se incluyen en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

2.3.2.12.- PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

Se estará a lo dispuesto en la legislación específica de cada infraestructura, recogida en el documento de Anexos de estas Normas.

2.3.2.13.-IMPACTO AMBIENTAL

Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en los epígrafes precedentes, cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará por aplicación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, del Reglamento para su ejecución (Real Decreto 1131/1988 de 30 de Septiembre), además de los supuestos contemplados en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres.

Los mencionados Reales Decretos regulan el desarrollo, contenido y tramitación de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, incluyendo en sendos anexos las obras, instalaciones o actividades obligadas a presentar este documento ante el órgano administrativo correspondiente; así mismo, la Ley 4/1989, en sus disposiciones adicionales, amplía la lista de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental.

No obstante, deberán elaborar un anejo de «Análisis de impacto ambiental» con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que pueda provocar su implantación, y de integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyectos:

- Cualquier ocupación de suelo mayor de 2.000 (dos mil) metros cuadrados, en las categorías de Suelo No Urbanizable Protegido y Áreas de Protección Especial definidas por estas Normas.
- Cualquier modificación de uso u ocupación del Suelo No Urbanizable de régimen general, superior a 100.000 (cien mil) metros cuadrados.
- Cualquier movimiento de tierras superior a 10.000 (diez mil) metros cúbicos, en nuevos trazados.
- Cualquier obra lineal de longitud superior a 5 (cinco) kilómetros, en nuevos trazados.
- Cualquier edificación de volumen superior a 2.000 (dos mil) metros cúbicos.

El Anejo de «Análisis de impacto ambiental» cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Contenido del análisis:
 - Descripción del proyecto y de la naturaleza de la intervención: ocupaciones, tipologías, usos, etc.
 - Descripción e inventario de las interacciones ecológicas y/o ambientales más significativas.
 - Identificación y valoración de impactos y repercusiones, incluso de índole socioeconómica.
 - Documentación fotográfica completa de la zona de intervención y de su entorno.
 - Establecimiento de medidas protectoras y correctoras, en su caso, con posibles alternativas
 - Estudio de Impacto Visual.

b) Se presentará ante la Comisión Provincial de Urbanismo, u órgano administrativo competente al que corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa o simultánea a la autorización que deba solicitarse.

c) Sin perjuicio de otras determinaciones de carácter general, no podrá concederse licencia ni autorización para las obras y usos señalados en este epígrafe, sin la previa estimación sobre el grado de afección del Proyecto sobre su entorno, quedando obligado el promotor a la adopción de las medidas correctoras y protectoras que pueda indicar la Comisión Provincial de Urbanismo, o el órgano competente que corresponda.

Sección 3.—Régimen de las Zonas de Borde de Núcleo

2.3.3.1.- DEFINICION

En los municipios que carecieren de planeamiento o con P.D.S.U. aprobado y cuya población de derecho sea menor de 500 Habitantes, se considerará zona de borde de núcleo a una franja de terreno de extensión variable, a la que se puede llegar con prolongación de los servicios de 250 metros como máximo, inmediata al núcleo urbano consolidado, en la que, excepcionalmente, podrá permitirse la implantación de edificaciones en las condiciones que se regulan en estas Normas.

Casos contraindicados:

- Suelos a preservar de interés paisajístico.
- Suelos a preservar por amenaza a los recursos.
- Suelos a preservar por localización de futuras infraestructuras.

2.3.3.2.-FINALIDAD Y OBJETIVOS

La finalidad de este régimen especial es potenciar el poblamiento tradicional de los núcleos, evitando la proliferación de implantaciones dispersas en el territorio que no respondan a las necesidades propias de los usos autorizados en el suelo no urbanizable.

Para alcanzar esta finalidad son objetivos de las Normas en estas zonas los siguientes:

- 1.- Permitir que cada propietario de terreno rústico no protegido pueda edificar una vivienda sobre su propiedad.
- 2.- Evitar los procesos parceladores que una aplicación incontrolada del principio anterior pudiera producir, teniendo en cuenta el carácter no urbanizable del terreno.
- 3.- Garantizar la condición aislada de estas viviendas, sin perjuicio de la facultad de edificar en otras propiedades.
- 4.- Ordenar la implantación de otras edificaciones de carácter auxiliar propias del medio rural.

2.3.3.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y URBANIZACION

1.- Las zonas de borde se producen por la imposibilidad de considerar un determinado emplazamiento próximo al casco como suelo urbano. En consecuencia se trata de una categoría de suelo no urbanizable sujeta a las limitaciones generales de no constituir núcleo de población y tener la edificación carácter aislado.

2.- En concordancia con el apartado anterior, las implantaciones de viviendas aisladas con servicios autónomos respecto del núcleo urbano, se someten al régimen general, mientras que las implantaciones de viviendas susceptibles de conectarse a las redes generales del municipio podrán acogerse al régimen especial de zona de borde, considerando que se incorporan al núcleo existente por el mero hecho físico de conexión a las infraestructuras comunes, sin perjuicio de la consideración del suelo como no urbanizable.

3.- Las viviendas que se autoricen en este suelo se someten a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas para el suelo no urbanizable. Para garantizar su carácter aislado no se autorizará más de una vivienda por cada parcela que sea contigua a la infraestructura que se implante, vinculándose a la misma el derecho edificatorio con independencia de los posibles cambios de titularidad o segregaciones parcelarias posteriores.

Cuando la parcela sea inferior a 5.000 m² deberá acreditarse documentalmente que la segregación se produjo con anterioridad a la aprobación inicial de esta Norma.

4.- Las implantaciones de edificaciones auxiliares propias

del medio rural con servicios autónomos respecto del núcleo urbano se someten al régimen general. Si son susceptibles de conectarse a las redes generales del municipio podrán acogerse al régimen especial de zonas de borde de núcleo. En caso de no ser necesarios dichos servicios también podrán acogerse al régimen especial citado.

5.- Las edificaciones auxiliares propias del medio rural no superarán los 500 m² construidos, con una altura máxima de 7 metros.

Para garantizar su carácter aislado no se autorizará más de una edificación por cada parcela que sea contigua a la infraestructura que se implante, vinculándose a la misma el derecho edificatorio con independencia de los posibles cambios de titularidad o segregaciones parcelarias posteriores. Cuando la parcela sea inferior a 5.000 m² deberá acreditarse documentalmente que la segregación se produjo con anterioridad a la aprobación inicial de esta Norma.

6.- En estas zonas las edificaciones mantendrán un retranqueo de 5 metros a los linderos de la parcela y 5 metros al eje del camino de apoyo. Podrán reducirse los retranqueos a linderos por acuerdo entre colindantes, aceptado por el Ayuntamiento y por la C.P.U., que determinarán, en su caso, la separación mínima que deba dejarse en atención a los previsibles trazados futuros de viario público.

7.- La ejecución de la infraestructura y su conexión a la red municipal, así como su conservación, es de cuenta del particular que solicita la implantación, pudiendo establecerse, con las garantías exigidas por la Ley del Suelo, la simultaneidad de la urbanización y de la edificación. Cuando sean varios los interesados, podrán estos acordar la ejecución conjunta, respondiendo entonces frente al Ayuntamiento de forma solidaria de la ejecución y conservación de la infraestructura.

Como criterio para regular las aportaciones de cada propietario, y sin perjuicio de los acuerdos y pactos particulares que pudieran establecerse, el propietario que realice la primera implantación tendrá derecho a resarcirse de los restantes en la cuantía correspondiente a sus respectivos aprovechamientos.

8.- En todo caso, las infraestructuras deberán discurrir por terrenos de uso público y libre tránsito, de forma que cualquier edificación que pueda surgir se integre en la trama del territorio, sin que existan nuevos trazados que, aunque resultaran más económicos, pudieran causar problemas, tanto de superposición de elementos como para futuras actuaciones.

La capacidad de estas redes se vinculará, desde la primera implantación, al número de parcelas susceptibles de edificación situadas entre la primera acometida y la conexión a las redes generales.

9.- No obstante el carácter particular de las infraestructuras, los interesados o el propio Ayuntamiento podrán proponer la inclusión de los terrenos en el suelo urbano cuando se proceda a su delimitación, siempre que previamente se haya producido la cesión de las mismas y el Ayuntamiento haya recibido las obras por considerar que cumplen las condiciones de urbanización exigibles.

2.3.3.4.- CAPACIDAD DE LAS REDES GENERALES

La posibilidad de edificar en zonas de borde de núcleo viviendas unifamiliares y edificaciones auxiliares propias del medio rural conectadas a las redes municipales de servicios, se condiciona de modo general a la capacidad de dichas redes para absorber las nuevas demandas que se susciten. Faltando esta justificación cualquier construcción que se pretenda deberá ser autónoma y, en consecuencia, se someterá al régimen general del suelo no urbanizable.

2.3.3.5.- INAPLICACION DEL REGIMEN DE ZONA DE BORDE EN SUELO PROTEGIDO

No podrá aplicarse el régimen de zona de borde a los

terrenos lindantes con el núcleo urbano que tengan la consideración de suelo no urbanizable protegido con arreglo a lo dispuesto en estas Normas. Tampoco podrá aplicarse en huertos, masas forestales, promontorios de interés paisajístico, zonas arqueológicas, entornos de los castillos u otros bienes de interés cultural, trazados estudiados para variantes de carreteras y otras infraestructuras.

2.3.3.6.- CONTROL ADMINISTRATIVO

Las licencias para las edificaciones acogidas al régimen especial de zonas de borde se tramitarán con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión. Para su concesión, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo deberán valorar la existencia o no de procesos encubiertos de parcelación urbanística con el pretexto de la aplicación de un régimen cuyo objeto es flexibilizar el uso del suelo no urbanizable, sin que ello suponga la quiebra de otros principios que, por imperativo legal, deban en todo caso respetarse.

Para valorar la anterior circunstancia, el interesado deberá aportar a su solicitud planos expresivos de la situación parcelaria actual y de la existente con anterioridad a la aprobación inicial de esta Norma, haciendo referencia en su caso a las circunstancias de agregación o segregación parcelarias.

También deberá valorarse, previos los informes técnicos que se consideren oportunos, si la capacidad de las redes generales permite la conexión de las nuevas infraestructuras.

La edificación autorizada quedará vinculada a la parcela expresada en la solicitud y debidamente contrastada por la Administración. Dicha vinculación se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tanto la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo como la licencia municipal harán referencia expresa a estas circunstancias.

Sección 4.—Suelo no Urbanizable Protegido

2.3.4.1.- REGIMEN Y AMBITO DE LA PROTECCION

La presente Sección regula la protección específica de determinados suelos que, en atención a sus características, tienen la consideración de protegidos, mediante el establecimiento de limitaciones adicionales al uso del suelo respecto del régimen general. Sin perjuicio de la aplicación directa de estas normas de protección a los distintos tipos genéricos de suelo protegidos, podrá concretarse el ámbito territorial y la intensidad de la protección, a través de alguno de los siguientes procedimientos:

a) Mediante la redacción de Planes Especiales, Normas Complementarias de Planeamiento o Catálogos.

b) A través de las delimitaciones que se contengan en proyectos o planes específicos aprobados por la Administración competente en función del tipo de suelo de que se trate.

2.3.4.2.- PROTECCION DEL REGADIO

A los efectos de esta Norma se considera suelo agrícola de regadío los terrenos afectados a un sistema de riego permanente o que estén comprendidos en proyectos específicos de transformación en regadío.

2.3.4.3.- SUELO AGRICOLA DE MONTAÑA

Se protegen las superficies agrícolas llanas, susceptibles de mecanización, situadas en zonas de economía de montaña a las que sea de aplicación la legislación especial de Agricultura de Montaña. Hasta tanto se redacten los «programas de ordenación y promoción de recursos agrarios» que

dicha legislación prevé, podrán establecerse, a propuesta de los Ayuntamientos, de la Comisión Provincial de Urbanismo o de la Comisión Regional de Montaña, y en tanto el planeamiento en vigor no justifique otra calificación distinta, las delimitaciones de terrenos calificados como «suelo agrícola de montaña» que deban quedar excluidos del proceso urbanizador.

Dichas delimitaciones se ajustarán para su aprobación a los trámites de los planes especiales.

2.3.4.4.- LIMITACIONES AL USO DEL SUELO

Tanto en suelo agrícola de regadío como en suelo agrícola de montaña los usos del suelo definidos en la Sección 2 tendrán las limitaciones siguientes:

1.- Se admiten los usos agrarios de carácter productivo señalados en el apartado 1 de la norma 2.3.2.1. y la casa de labor vinculada a la explotación familiar con sus dependencias anejas, con exclusión en todo caso de las granjas y almacenes.

2.- Excepcionalmente podrán admitirse usos de equipamiento de carácter público cuando, a través del procedimiento descrito en el artículo 44 del Reglamento de Gestión, se justifique adecuadamente la necesidad de su emplazamiento sobre suelos protegidos, con base en la inexistencia de otros terrenos idóneos para ese uso en suelo no urbanizable genérico.

3.- Se prohíben los restantes usos.

4.- A los suelos protegidos no les será de aplicación el régimen especial de zona de borde cuando linden con núcleos urbanos.

2.3.4.5.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Para la protección de los suelos afectados por explotaciones mineras a cielo abierto y otras actividades extractivas se estará a lo dispuesto en la Norma 2.3.2.10.

2.3.4.6.- PATRIMONIO HISTORICO

Los bienes de interés cultural, y en particular los yacimientos arqueológicos situados en suelo no urbanizable, se regirán en cuanto a su protección por su legislación específica.

2.3.4.7.- OTROS SUELOS PROTEGIDOS

Serán también aplicables las normas de protección que se deriven en cada caso de la legislación vigente, en particular las referidas a aguas, montes y espacios naturales y comunicaciones.

Sección 5.—Áreas de Protección Especial

2.3.5.1.- FINALIDAD DE LA PROTECCION

La protección especial de las áreas definidas y delimitadas en el Anexo V de estas Normas tiene por finalidad, de una parte, la preservación de estos espacios de actuaciones que alteren los valores que se desean potenciar y proteger, y, de otra parte, la orientación del futuro planeamiento aplicable a los mismos.

2.3.5.2.- GRADOS Y MOTIVOS DE PROTECCION

Las Normas definen dos grados de protección en función del valor asignado a cada área, que se designan como Protección Alta (Índice 1) y Protección Media (Índice 2).

Con independencia del grado, que hace referencia a la intensidad de la protección, la misma puede estar motivada por la presencia de alguno o varios de los siguientes valores:

a) Valores naturales o ecológicos (subíndice a). La finalidad de la protección es la conservación de dichos valores.

b) La existencia de recursos naturales escasos, susceptibles de explotación, tales como pastos de montaña y bosques productivos (subíndice b). La finalidad de la protección es la explotación racional de dichos recursos.

c) Valores paisajísticos e interés recreativo (subíndice c). La finalidad de la protección es el mantenimiento de las condiciones estéticas y paisajísticas del área.

Cada área se designará con un Índice de protección, seguido de uno o varios subíndices, en función de las características que concurren en la misma y que se concretan en la ficha correspondiente del Catálogo que figura como Anexo V de las Normas Provinciales.

2.3.5.3.- CATALOGO

El Catálogo de Áreas de Protección Especial tiene el carácter de inventario abierto de los espacios susceptibles de protección en la provincia, pudiendo ser ampliado o modificado a través del oportuno procedimiento, si las circunstancias lo aconsejaren.

2.3.5.4.- ZONAS DE PROTECCION

Las Áreas de Protección Alta contienen una zonificación interna en función de los aprovechamientos o recursos existentes, pudiendo distinguirse todas o alguna de las siguientes: natural, forestal, agrícola y urbana.

Las Áreas de Protección Media sólo excepcionalmente presentan zonificación interna, lo cual no es obstáculo sin embargo, para la aplicación de la normativa de protección que en función de las características del terreno resulte procedente, convenientemente matizada, en su caso, por la intervención de la Comisión Provincial de Urbanismo u otro Organismo competente. Con carácter general, será aplicable la normativa de zona forestal, salvo para los núcleos urbanos y sin perjuicio de los usos agrícolas que puedan autorizarse en terrenos destinados a dicho fin.

2.3.5.5.- APLICACION DIRECTA DE LA NORMATIVA

La normativa de protección que se contiene en la presente Sección será de aplicación directa en cada una de las áreas y zonas a las que afecta, sin perjuicio de que pueda desarrollarse y concretarse a través de Planes Especiales.

2.3.5.6.- ZONA NATURAL

Se caracteriza esta zona por la presencia de valores ecológicos predominantes, y exentos de aprovechamientos humanos significativos.

En consecuencia se prohíben todos los usos que lesionen el valor específico que se quiera proteger, y se permitirán los siguientes:

- Los usos agrarios existentes, salvo que fueran incompatibles con la finalidad de la protección, pero no su incremento.

- Podrán ser autorizados los aprovechamientos tradicionales de pastos y leñas, salvo que pudieran afectar a la conservación, y sin perjuicio de lo que pudiera establecerse a este respecto en Planes Especiales.

- Se admiten excepcionalmente las instalaciones que mejoren la conservación y el disfrute del área, tales como refugios y observatorios.

Para una protección más adecuada de la zona natural, se prohíbe la edificación en una banda exterior de 300 metros de anchura, aún cuando los terrenos no tuvieran la calificación de protegidos, y en todo caso cuando hubieran de limitar el campo visual para desfigurar la perspectiva propia del

mismo. Esta banda de protección podrá ampliarse o reducirse en función de las circunstancias que concurren en cada espacio, a través del correspondiente Plan Especial.

2.3.5.7.- ZONA FORESTAL

Está constituida por los terrenos susceptibles de explotación forestal o ganadera en régimen extensivo. Dichos terrenos quedan vinculados a los usos forestales y ganaderos, que se desarrollarán conforme a las normas e instrucciones de la administración forestal. Se admiten los usos y construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de los terrenos, tales como apriscos para ganados, refugios forestales, instalaciones para la explotación de madera sin incluir la transformación, etcétera, y los admitidos en zonas naturales. Previo informe favorable de la administración forestal podrán autorizarse equipamientos de interés público vinculados a un uso científico o recreativo cuando dichos usos deban emplazarse necesariamente en ese medio. Se prohíben los restantes usos.

2.3.5.8.- ZONA AGRICOLA

La constituyen los terrenos vinculados a usos y actividades agrarias, a los cuales es de aplicación el régimen general de usos con excepción de las industrias y actividades insalubres, nocivas y peligrosas, cuya instalación se prohíbe, salvo en el caso de industrias agrarias cuya implantación está debidamente justificada.

2.3.5.9.- ZONA URBANA

Tienen esta denominación los núcleos de población englobados dentro de las áreas de protección. Será de aplicación el régimen general de usos, y el especial de zonas de borde, salvo que los terrenos lindantes con el núcleo tengan la consideración de protegidos. Mediante Ordenanzas Especiales podrán regularse las condiciones estéticas de las edificaciones, de forma que se respete la arquitectura tradicional.

2.3.5.10.- PLANES ESPECIALES

Mediante Planes Especiales podrán concretarse y desarrollarse las previsiones contenidas en estas Normas para las Áreas de Protección Especial.

Con carácter indicativo se señalan las siguientes prioridades:

1.- Plan Especial de Protección de la comarca de Beccite y los Puertos, que deberá prever, entre otras determinaciones, la creación de un Parque Natural o figura similar, a ser posible abarcando territorios de las provincias de Teruel, Castellón y Tarragona. Afecta al Área 2.

2.- Plan Especial de Protección de la comarca de Albarracín, con especial atención a la explotación forestal además de a la conservación de la naturaleza y el aprovechamiento turístico. Afecta a las Áreas 4, 5, 6, 7 y 13.

3.- Plan Especial de Protección de la comarca del Alto Gúdar, que deberá tener en cuenta la existencia de espacios de alto valor ecológico y las potencialidades turísticas del área. Afecta a las Áreas 8, 10, 11, 16, 17 y parte de la 3.

TITULO III

NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO:

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

3.1.0.1.- MODIFICACION Y REVISION DE LAS NORMAS PROVINCIALES

1.- El procedimiento para la modificación o revisión de las Normas Provinciales se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para su formación.

2.- Corresponde a la Diputación Provincial o a la Comisión Provincial de Urbanismo, indistintamente, la competencia para la formulación de las Normas Provinciales, así como el impulso del procedimiento y la aprobación inicial y provisional. La aprobación definitiva corresponde al Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón.

3.- La tramitación se ajustará al procedimiento establecido por los artículos 41 de la Ley del Suelo y 151 del Reglamento de Planeamiento, salvo que por razones de urgencia apreciadas por la Diputación General de Aragón, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Aragón y oídas las Entidades Locales afectadas, el Consejo de Gobierno acuerde su entrada en vigor sin necesidad de esa tramitación.

4.- Con independencia de las competencias atribuidas a la Diputación Provincial y a la Comisión Provincial de Urbanismo, el Consejo de Gobierno podrá formular y aprobar las Normas Provinciales con arreglo a cualquiera de los dos procedimientos descritos en los apartados anteriores.

3.1.0.2. PROYECTOS DE DELIMITACION DE SUELO URBANO

Corresponderá a los Ayuntamientos la formulación de los proyectos de delimitación a que se refiere el artículo 81.2 de la Ley del Suelo, salvo en los supuestos en que proceda la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo o de la Diputación Provincial.

La tramitación se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 41 de la Ley del Suelo y 153 del Reglamento de Planeamiento, correspondiendo la aprobación definitiva a la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial.

Las Normas sobre Edificación y Uso del Suelo que se contengan en los referidos Proyectos constituirán el desarrollo, adaptado a las peculiaridades de cada municipio, de las establecidas con carácter general por las Normas Provinciales, pudiendo establecer nuevas alineaciones y rasantes.

3.1.0.3.- ESTUDIO DE DETALLE

Los estudios de detalle para completar o reajustar las alineaciones de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se tramitarán conforme al procedimiento establecido en los artículos 40.2 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento con las modificaciones introducidas por los artículos 4.1 y 4.4 del Real Decreto Ley 3/1.980 de 14 de marzo y por los artículos 6.1, 6.3 y 6.4 del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre; podrán formularse de oficio o a instancia de parte interesada y su aprobación inicial y definitiva corresponderá al Ayuntamiento, salvo que proceda la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3.1.0.4.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCION

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Provinciales podrán redactarse Planes Especiales.

También podrán formularse, en ausencia de dichas previsiones, en los supuestos previstos en el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento.

El procedimiento para su elaboración y aprobación se ajustará a lo establecido en los artículos 43 de la Ley del Suelo y 143 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta, si se trata de planes que desarrollen el planeamiento general, las modificaciones introducidas por los Reales Decretos Leyes 3/1.980, de 14 de marzo y 16/1.981, de 16 de octubre.

La aprobación definitiva de los Planes Especiales corresponde al Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón, salvo cuando afecten a un solo municipio y constitu-

yan desarrollo de su planeamiento general, en cuyo caso la aprobación corresponderá a la Comisión Provincial de Urbanismo o al Ayuntamiento si se trata de la capital de la provincia.

3.1.0.5.- CATALOGOS

Los Catálogos para la protección de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes no incluidos en las Normas Provinciales o en Planes Especiales, y las ampliaciones de estos, se tramitarán conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo, correspondiendo su aprobación definitiva al Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón.

Idéntica tramitación se observará para las Ordenanzas Especiales que pudieran dictarse cuando no se incluyan en Planes Especiales.

3.1.0.6.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Los Planes Especiales dictados al amparo del artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español no precisarán planeamiento general previo, y en caso de existir contradicción con dicho planeamiento general si lo hubiere, prevalecerán las disposiciones del Plan Especial dentro de los límites establecidos por la citada Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO:

EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.2.0.1.- OBJETO

Las obras de urbanización tienen por objeto la implantación de servicios urbanísticos, tales como vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y las demás que se consideren necesarias y sean adecuadas para el servicio de las edificaciones existentes o que se hayan de construir.

Cuando las obras abarquen la totalidad de los servicios mencionados en el párrafo anterior y, sobre todo, tengan por objeto llevar a la práctica las determinaciones del planeamiento, bien en suelo urbano, en suelo apto para urbanizar, o incluso en ejecución de planes especiales de reforma interior o para la ejecución de sistemas generales, se desarrollarán mediante Proyectos de Urbanización.

Los Ayuntamientos deberán dar cuenta de la aprobación de los Proyectos de Urbanización a la Comisión Provincial de Urbanismo. No podrá procederse a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización sin contar con la previa autorización o informe favorable de los organismos y entidades competentes:

- Servicios de Carreteras (MOPU, DGA, DPT) cuando haya conexiones o afecciones a carreteras.

- Confederación Hidrográfica correspondiente, en el caso de captaciones de aguas, depuraciones o vertidos y afección a zona de policía de cauces.

- Compañía de suministro eléctrico correspondiente.

- Compañía Telefónica.

3.2.0.2.- MUNICIPIOS SIN PLAN

En los municipios que carezcan de Plan General o Normas Subsidiarias de planeamiento, la ejecución de obras de urbanización se regirá por lo dispuesto en la legislación de régimen local, debiendo redactarse el oportuno proyecto de obras cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento.

3.2.0.3.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Todo proyecto de obra municipal deberá constar de los

Planos, Presupuesto de realización, Memoria en que se incluya relación detallada y valoración aproximada de terrenos y construcciones que hayan de ocuparse y, en su caso, expropiarse, y Condiciones económicas, facultativas y legales las cuales podrán ser ampliadas con anterioridad al anuncio de la subasta o concurso.

Los proyectos se ajustarán en sus determinaciones a la normativa que les sea de aplicación, y en particular a la contenida en las presentes Normas Provinciales y en Ordenanzas Municipales, debiendo ajustarse a las alineaciones y rasantes que en su caso se contengan en un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano o Estudio de Detalle que lo desarrolle.

3.2.0.4.- OBTENCION DE SUELO

La obtención del suelo necesario para la ejecución de las obras se obtendrá, bien mediante cesión gratuita y voluntaria de los particulares afectados, o bien mediante expropiación forzosa, en cuyo caso el coste de los terrenos podrá ser repercutido a través de contribuciones especiales.

3.2.0.5.- FINANCIACION

Los Ayuntamientos podrán solicitar de la Diputación Provincial ayuda técnica y económica para redactar los correspondientes proyectos, y pedir su inclusión en el Plan Provincial de Cooperación, a fin de obtener la oportuna subvención. Para financiar la parte de aportación municipal, podrán los Ayuntamientos establecer contribuciones especiales en el porcentaje que estimen exigible según la naturaleza de la obra a realizar, sin que pueda exceder del 90 por 100 del coste de la obra que la Corporación soporte.

3.2.0.6.- EJECUCION POR LOS PROPIETARIOS

Las obras de urbanización podrán ser también ejecutadas por los propietarios afectados que soliciten licencia para la edificación y afiancen la ejecución simultánea con ésta, en los términos previstos en la legislación del suelo y las presentes Normas Provinciales.

En el escrito de solicitud de licencia, el propietario se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

CAPÍTULO TERCERO:

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Sección 1.—Información Urbanística

3.3.1.1.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Las Normas Provinciales y los Planes, así como los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, Estudios de Detalle y Proyectos de Obras, con sus normas, ordenanzas y catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieran.

La publicidad se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyan.

La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento.

Las dependencias que a tal efecto se habiliten estarán

abiertas cuatro horas diarias, al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales.

3.3.1.2.- INFORME URBANISTICO

Los particulares tendrán derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

La solicitud deberá identificar la finca de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el solicitante y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información, señalando el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca y los usos autorizados en la misma.

Sección 2.—Licencias

3.3.2.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones rústicas, cuando no fueren promovidas o autorizadas por la Administración agraria.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

Se excluyen las nivelaciones de terrenos con aprovechamiento agrícola. Se incluye la roturación de terrenos para dedicarlos a dicho aprovechamiento.

10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la apertura y funcionamiento de actividades industriales y comerciales y de establecimientos públicos.

11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

12.- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

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

16.- La corta o descuaje de árboles o arbustos integrados en masa arbórea o en plantaciones de carácter forestal, exceptuándose los viveros autorizados. La corta o descuaje de árboles aislados de diámetro superior a veinte centímetros.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde un espacio público.

Las obras de construcción, reparación conservación de Carreteras no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el art. 84.1.b) de la ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local.

3.3.2.2.- TERRENOS DE DOMINIO PUBLICO

Cuando los actos sujetos a licencia se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá esta sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al Ayuntamiento otorgarla.

3.3.2.3.- CLASIFICACION DE LAS OBRAS

De una forma general las obras se clasifican en obras mayores y obras menores.

Se entiende por obras menores aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios y no provoquen modificaciones exteriores de importancia.

Por exclusión, se entiende por obra mayor aquella que no puede incluirse en la definición anterior.

En el Tomo 3, Anexos, de estas Normas se ofrece una posible clasificación exhaustiva de las obras.

3.3.2.4.- COMPETENCIA

La concesión de las licencias corresponde a los Alcaldes, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

Esta competencia del Alcalde podrá delegarse en la Comisión de Gobierno en los municipios en que estuviere constituida.

Para el otorgamiento de licencias en suelo no urbanizable que se refieran a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares aisladas, se precisará la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo tramitada conforme al artículo 44 del Reglamento de Gestión.

Para el posible otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se requiere que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

Con carácter vinculante, las Normas establecen que este requisito se cumple si previamente a la concesión de licencia se reúnen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a) Que el proyecto de urbanización esta aprobado definitivamente.
- b) Que se dispone de permiso y, en su caso, autorización de:
 - Organismo competente en materia de carreteras.
 - Concesión de la Confederación Hidrográfica para la captación de aguas, y autorización para el vertido o depuración.
 - Compañía de suministro de energía eléctrica.
 - Compañía Telefónica Nacional.
- c) Que las obras de urbanización estén contratadas con un plazo de ejecución acorde con el establecido en el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- d) Que se haya depositado aval a disposición del Ayuntamiento, por valor del 100% del coste previsto en el Proyecto de Urbanización.

3.3.2.5.- PROCEDIMIENTO

- 1.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se

ajustará a lo prevenido en la legislación de régimen Local. La resolución que las otorgue o las deniegue deberá ser motivada.

2.- El procedimiento general de concesión de licencias urbanísticas es el siguiente:

PROCEDIMIENTO GENERAL DE CONCESION DE LICENCIAS URBANISTICAS

1. Las licencias urbanísticas se solicitarán por escrito al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento. La solicitud, debidamente reintegrada en su caso, será firmada por el propietario, promotor o representante autorizado. En este último caso, tendrá que hacerse constar necesariamente el nombre, apellidos, o razón social, y domicilio de aquellos, a efectos de notificaciones y demás procedentes. Dicha solicitud se presentará en el Registro General del Ayuntamiento.

2. A la solicitud de licencia deberá acompañarse, para admitirse a trámite, el Proyecto Técnico y/o la documentación que proceda, según la clasificación, naturaleza y entidad de las obras o actuaciones para las que se solicite licencia, aportando tantos ejemplares como Organismos hubieren de informar la petición.

3. En el plazo de los CINCO DIAS siguientes a la fecha de entrada de la solicitud y documentación indicada en el Registro General de la Corporación, se remitirán los duplicados de la documentación a cada uno de los aludidos Organismos que hayan de informar.

4. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico cuando la Entidad otorgante cuente con los servicios correspondientes o le sea posible contar con los de la Entidad comarcal o metropolitana en que esté integrada. Si no dispusiera de aquellos o no pudiera contar con éstos, podrá recabar la asistencia técnica y jurídica de la Diputación Provincial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local.

5. Los informes deberán remitirse a la Corporación DIEZ DIAS antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el número 7, transcurridos los cuales se entenderán informadas favorablemente las solicitudes.

6. Si resultaran deficiencias subsanables se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo a que se refiere el número 7, para que antes de los QUINCE DIAS pueda subsanarlas.

7. Las licencias para el ejercicio de actividades personales, parcelaciones en sectores para los que exista aprobado Plan de Urbanismo, obras de instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos habrá de otorgarse o denegarse en el plazo de UN MES, a contar de la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General.

Las licencias de nueva construcción o reformas de edificios e industrias, apertura de Mataderos, mercados particulares y, en general, grandes establecimientos, en el plazo de DOS MESES.

8. El cómputo de estos plazos quedará suspendido durante los quince días que señala el número 6, contados a partir de la notificación de la deficiencia.

9. Si transcurrierán los plazos señalados en el número 5º, con la prórroga del pedido de subsanación de deficiencias, en su caso, sin que se hubiere notificado resolución expresa:

a) El peticionario de licencia de parcelación, en el supuesto expresado, construcción de inmuebles o modificación de la estructura de los mismos, implantación de nuevas industrias o reformas mayores de las existentes, podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de UN MES no se notificare al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

b) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

c) Si la licencia instada se refiere a obras o instalaciones menores, apertura de toda clase de establecimientos y, en general, a cualquier otro objeto no comprendido en los dos apartados precedentes, se entenderá otorgada por silencio administrativo.

10. En los expedientes de solicitud de licencia urbanística deberá constar informe previo de la Comisión Informativa Municipal competente cuando así se establezca en estas Normas, o en Ordenanzas municipales, además de los informes técnico y jurídico a que se refiere el número 4.

El otorgamiento de las licencias, salvo que en Ordenanzas municipales o por acuerdo plenario de la Corporación disponga otra cosa, corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación.

11. Las licencias se entenderán concedidas, en su caso, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

12. Cuando, con arreglo al Proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, sujeto a licencia de actividades clasificadas, no se concederá el permiso de obras sin el previo otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente.

3.- Son procedimientos especiales:

a) El previsto en los artículos 29 y siguientes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961. La obtención de la licencia de instalación que dicho Reglamento prevé para las actividades sujetas al mismo será condición inexcusable para la concesión de la licencia de obras.

b) El previsto en los artículos 36 y siguientes del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1.982. Los proyectos de obras e instalaciones relativos a estas actividades se tramitarán conjuntamente y la licencia urbanística que se otorgue autorizará tanto las obras e instalaciones como el uso a que se destinen, si bien el comienzo de la actividad se sujeta a la obtención de la oportuna licencia de apertura.

c) El procedimiento de autorización previa a la licencia municipal, previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, y para las viviendas familiares aisladas.

d) Para la concesión de licencias en Conjuntos Históricos, Monumentos y otros Bienes de Interés Cultural se requerirá la autorización previa de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural. La incoación de un expediente de declaración de interés cultural determinará la suspensión de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas.

3.3.2.6.- DOCUMENTACION

A la solicitud de licencia para la ejecución de obras e instalaciones deberá acompañarse proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

Se presentarán tantos ejemplares del proyecto como Organismo hayan de informar la petición, y uno más que se devolverá al peticionario debidamente compulsado una vez otorgada la licencia.

En el Tomo 3. Anexos, de estas NORMAS se ofrece una especificación de la documentación precisa para tramitar las licencias de obras, según la clasificación de las obras que se indica en dichos Anexos.

NOTA: VER EN 2.2.1.3 Y EN 2.2.1.9 REQUISITOS PARTICULARES

3.3.2.7.- SUJECION A LA NORMATIVA URBANISTICA

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo y de las Normas Provinciales, y de los Planes, Normas u Ordenanzas que les fueran aplicables.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de dichas prescripciones. En tal supuesto, el peticionario de una licencia que ejecute las determinaciones de un proyecto técnico que sean contrarias a la normativa urbanística, no tendrá derecho a indemnización si posteriormente se ordena la suspensión de actividades o la demolición de lo construido.

3.3.2.8.- EFECTOS

El otorgamiento de la licencia supone el reconocimiento por la Administración del derecho del particular a realizar una determinada actividad de edificación o uso del suelo, con arreglo a la normativa urbanística aplicable.

Las licencias producirán efectos entre la Corporación y el sujeto a cuya actividad se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas. Se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

3.3.2.9.- CADUCIDAD

Si transcurriera un año desde el otorgamiento de la licencia sin que se hubiera iniciado la ejecución de las obras o el ejercicio de las actividades autorizadas, o seis meses desde que se interrumpen las mismas o las obras no hubieran finalizado en plazo de tres años desde la concesión de las licencias, no habiéndose solicitado el certificado de fin de obras, por causa imputable al beneficiario, podrá declararse de oficio o a instancia de parte la caducidad de la licencia.

La declaración de caducidad de la licencia es competencia del órgano que la otorgó, y la misma implicará el cese de la autorización concedida. Con carácter previo a la resolución se dará audiencia al interesado por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, quien podrá solicitar una prórroga por causa justificada hasta el inicio o la reanudación de las obras o actividades.

3.3.2.10.- TRANSMISION

Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivasen para el titular.

3.3.2.11.- PRIMERA OCUPACION DE EDIFICIOS Y APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS

1.- La licencia de primera ocupación de edificios destinados a viviendas, equipamientos o servicios públicos se concederá por la Alcaldía previa presentación del certificado de final de obras firmado por el director facultativo de las mismas y visado por su Colegio Profesional, de la cédula de habitabilidad en edificios destinados a vivienda, y tras la comprobación por técnico competente de que la edificación se ajusta al Proyecto autorizado, a las condiciones de licencia y a lo dispuesto en Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, así como de haberse realizado satisfactoriamente las obras de urbanización inherentes a la ejecución del proyecto.

2.- La licencia de apertura de industrias y actividades mercantiles y de espectáculos públicos y actividades recreativas se concederá igualmente por la Alcaldía, previa comprobación por técnico competente de que las obras e instalaciones se ajustan a los proyectos autorizados y a la normativa que les resulte aplicable, así como de que se han adoptado en su caso las oportunas medidas correctoras para evitar molestias, insalubridad, nocividad o peligro.

3.- La concesión definitiva de los servicios de agua, electricidad, teléfono y gas, en su caso, no podrá obtenerse sin la posesión de estos certificados y cédulas, y sin que el Ayuntamiento haya concedido licencia de utilización, ocupación o apertura.

Ni los propietarios o usuarios de los edificios, ni las empresas suministradoras de los servicios podrán proceder al enganche de los mismos sin la previa confirmación de que el edificio cuenta con dicha licencia.

Sección 3.—Conservación y Estado Ruinoso de los Edificios

3.3.3.1.- DEBER DE CONSERVACION

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

3.3.3.2.- ORDENES DE EJECUCION PARA LA CONSERVACION

Los Ayuntamientos y, en su caso, la Diputación Provincial y la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán ordenar, de oficio o a instancia de parte, la ejecución de las siguientes obras:

- a) Las necesarias para el cumplimiento del deber de conservación señalado en la Norma anterior.
- b) Las de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública, en inmuebles no catalogados ni incluidos en un Plan de ordenación, que estén motivadas en razones de interés turístico o estético. Cuando dichas obras excedan del deber de conservación el coste del exceso correrá a cargo de la Entidad que las ordene.
- c) Las necesarias para la conservación de los inmuebles catalogados o afectados por Planes Especiales, para las que se podrá solicitar la ayuda de los Organismos competentes.

3.3.3.3.- ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

Se entenderá por estado ruinoso de un edificio una situación de hecho consistente en la degradación física o en el deterioro definitivo del mismo que implique la necesidad de su demolición.

Conforme al artículo 389 del Código Civil, el propietario de una construcción que amenace ruina estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída.

La declaración legal de ruina conllevará para el propietario del inmueble el cese del deber de conservación.

3.3.3.4.- DECLARACION DE RUINA

Se declarará el estado ruinoso en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales (Ruina física).
- b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas. (Ruina económica).
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble. (Ruina urbanística).

Si existiera urgencia y peligro podrá declararse la ruina inminente.

3.3.3.5.- RUINA FISICA

Se entenderá que el daño no es reparable por los medios técnicos normales, cuando afectando a elementos constructivos esenciales o estructurales, tales como cimientos, pilares, muros de carga, forjados, cubierta, etcétera, las obras a ejecutar impliquen no la mera reparación, sino la demolición y posterior reconstrucción de la mayor parte o la totalidad de dichos elementos.

3.3.3.6.- RUINA ECONOMICA

Para valorar este supuesto se entenderá que las obras determinantes del coste de reparación son las precisas para asegurar la estabilidad, salubridad o habitabilidad del edificio, con exclusión de las de ornato, adecentamiento o embellecimiento.

El valor actual del edificio se determinará a partir del coste actual de la construcción, si el edificio se construyera de nuevo, debiendo deducirse el porcentaje de depreciación por estado y antigüedad de la edificación, que en principio se establece en un 0,5 por 100 acumulativo por cada año de vida del edificio, salvo que justificadamente procediera aplicar otro distinto.

En todo caso la valoración se circunscribirá a lo construido, con exclusión del valor del solar.

3.3.3.7.- RUINA URBANISTICA

Cuando las circunstancias urbanísticas aconsejen la demolición de un edificio, no será motivo suficiente para la declaración de ruina la situación de fuera de ordenación regulada en el artículo 60 de la Ley del Suelo, si dicha circunstancia no está relacionada con el estado físico del inmueble.

Con carácter general se entenderá que las deficiencias existentes en un edificio que hagan referencia a sus condiciones de habitabilidad, no serán por sí solas suficientes para determinar su estado ruinoso, y en particular se considerará que no procede la declaración de ruina de aquellos edificios que, en circunstancias normales, puedan acogerse a programas específicos de rehabilitación.

3.3.3.8.- RUINA INMINENTE

Para la declaración de ruina inminente se tendrá en cuenta las dos circunstancias siguientes:

- 1) Que la situación de deterioro físico del inmueble afecte de tal modo a la seguridad o salubridad que determine verdadera urgencia en la demolición.
- 2) Que exista un peligro actual y real para las personas o las cosas, proveniente del grado de afección a los intereses públicos de la seguridad y la salubridad, y que ese peligro provoque precisamente la urgencia en la demolición.

3.3.3.9.- PROCEDIMIENTO

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

2.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad o salubridad dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de sus ocupantes.

3.- Si el propietario no cumplese la orden de demolición, la ejecutará el Ayuntamiento a costa del obligado.

4.- En la tramitación de los expedientes de declaración de ruina y ruina inminente se estará a lo establecido en los

artículos 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.3.3.10.- RUINA PARCIAL

La declaración de ruina se referirá al edificio en su conjunto, aunque el estado ruinoso sólo se manifieste en un sector del mismo. Pero si el inmueble está constituido por cuerpos susceptibles de consideración aislada, en el sentido de suficiencia estructural relativa al normal destino de habitabilidad para la porción subsistente, podrá declararse la ruina parcial.

Como regla general no se considerarán cuerpos independientes las diversas plantas de un mismo edificio.

3.3.3.11.- PATRIMONIO HISTORICO

Cuando el estado ruinoso pudiera afectar a bienes declarados de «interés cultural», o respecto de los cuales se haya incoado expediente de declaración, se hallen catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, o se encuentren en alguna de las situaciones previstas en la Ley del Patrimonio Histórico Español, las medidas a adoptar se ajustarán a lo establecido en dicha legislación específica.

CAPÍTULO CUARTO:

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

3.4.0.1.- INSPECCION URBANISTICA

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos competentes de la Diputación General de Aragón, Comisión Provincial de Urbanismo y Ayuntamientos.

Corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Las competencias inspectoras se ejercerán indistintamente por cualquiera de los órganos que las tengan atribuidas.

3.4.0.2.- SUSPENSION Y DEMOLICION DE OBRAS

La suspensión de obras y de actividades sujetas a licencia que se efectuen sin ésta o sin orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, y en su caso la legalización o demolición según proceda de las obras e instalaciones, se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo y 29 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Si afectaren a zonas verdes o espacios libres se estará a lo dispuesto en el artículo 188 de la Ley del Suelo y 29 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.0.3.- SUSPENSION DE LOS EFECTOS Y REVISION DE LICENCIAS Y ORDENES DE EJECUCION

Si el contenido de una licencia u orden de ejecución constituyera manifiestamente una infracción urbanística grave, podrán suspenderse sus efectos, con la consiguiente paralización de las obras o actividades, y procederse a la revisión de oficio de dichos actos administrativos, en los términos previstos en los artículos 186 y 187 de la Ley del Suelo, y 34 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Tendrán en principio carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos.

Se entenderá que la infracción es manifiesta cuando sea

patente y notoria la disconformidad entre la licencia u orden de ejecución y la norma infringida.

3.4.0.4.- ANULACION Y REVOCACION DE LICENCIAS

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación y podrán serlo cuando se adoptaren nuevos criterios de apreciación.

La revocación fundada en la adopción de nuevos criterios de apreciación comportará el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren. Si se basa en circunstancias sobrevinidas podrán ser suspendidas las obras en curso de ejecución, con la obligación de indemnizar el valor de las realizadas hasta ese momento.

Las licencias otorgadas por error, sea de hecho o de derecho, podrán ser anuladas de oficio sin derecho a indemnización, y sin necesidad de acudir a la previa declaración de lesividad.

3.4.0.5.- INFRACCIONES URBANISTICAS Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Constituyen infracciones urbanísticas las conductas tipificadas en los artículos 66 a 90 del Reglamento de

Disciplina Urbanística. La comisión de una infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a los responsables y la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios causados, con independencia de las restantes medidas de protección de la legalidad urbanística vulnerada.

Las demás actuaciones vulneradoras de la ordenación urbanística, aunque no lleven aparejada sanción, comportarán la obligación de restablecer dicha ordenación. En ningún caso los órganos administrativos competentes podrán dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo, y de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Serán procedimientos especiales, en relación con las infracciones que en los mismos se señalan, los previstos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como aquellos que se deriven de la aplicación de disposiciones específicas en relación con determinadas materias.