

te a aquel en que se produzca la desestimación presunta del recurso de reposición. Todo ello sin perjuicio de utilizarse cualquier otro recurso que se estime conveniente a su derecho.

Zaragoza, 23 de septiembre de 2011. — El secretario general, P.D.: El jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, Angel Sierra Acín.

### Servicio de Disciplina Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 14.307

Habiendo resultado fallido el intento de notificación personal a Gregorio Vicente Lázaro Fortún, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58.1 y 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente se le pone de manifiesto que Consejo de Gerencia, con fecha 22 de septiembre de 2011 y en expediente 826.530/2010, acordó lo siguiente:

Primero. — Imponer a Gregorio Vicente Lázaro Fortún una multa de 6.000,01 euros por la comisión de una infracción urbanística grave, consistente en cerramiento de galería incumpliendo el artículo 2.5.4, apartado 2, de las normas del PGOU en calle Violante de Hungría, 8, 2.º F, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 275 c) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

La multa que en este acto se impone se ajusta a las cuantías máxima y mínima señaladas en el artículo anteriormente citado y ha sido determinada conforme a los criterios establecidos en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; Ley 30/1992, de 26 de noviembre (art. 131.3); Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (capítulo II del título III), y, tratándose de infracciones leves, conforme asimismo a las reglas señaladas en el apartado primero, 1, de la resolución que incoó el procedimiento sancionador.

Segundo. — Dar traslado:

— A los interesados.

— A la Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos para que inicie el correspondiente procedimiento recaudatorio de la multa impuesta. La cantidad que pudiera ingresar el Ayuntamiento como consecuencia de la multa que en este acto se impone deberá afectarse a actividades urbanísticas, de conformidad con el artículo 278.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación. Previamente, y con carácter potestativo, se puede interponer recurso de reposición ante el órgano que ha dictado el presente acto en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que el Ayuntamiento haya notificado resolución expresa se entenderá aquel desestimado por silencio administrativo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca la desestimación presunta del recurso de reposición. Todo ello sin perjuicio de utilizarse cualquier otro recurso que se estime conveniente a su derecho.

Zaragoza, 23 de septiembre de 2011. — El secretario general, P.D.: El jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, Angel Sierra Acín.

### Servicio de Disciplina Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 14.308

Habiendo resultado fallido el intento de notificación personal a Pedralbes 2000, S.L., de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58.1 y 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente se le pone de manifiesto que el Consejo de Gerencia, con fecha 9 de junio de 2011 y en expediente 230.633/2011, acordó lo siguiente:

Primero. — Incoar a Pedralbes 2000, S.L., procedimiento sancionador por la comisión de una infracción urbanística grave, consistente en habilitación de plazas de aparcamiento en patio de luces comunitario denegadas en la licencia de obras e infringiendo la Ordenanza de estacionamientos y garajes, art. 25, en calle Cáceres 2, que puede ser sancionada con multa de 6.000,01 a 60.000 euros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 275 b) y 275 k) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — Nombrar como instructor del procedimiento a don Angel Sierra Acín, jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, o persona que le sustituya, y como secretaria a doña Ana Isabel Cansado García, jefa de Negociado de Control de Obras, o persona que le sustituya, advirtiéndole al presunto responsable que puede recusar a cualquiera de estas personas si estima que están incurso en alguno de los motivos previstos en el artículo 28.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 del mismo texto legal.

Tercero. — Comunicar al presunto responsable que el órgano competente para la resolución del expediente es el Consejo de Gerencia en virtud de la delegación de atribuciones realizada mediante el decreto de Alcaldía de 19 de enero de 2009.

Cuarto. — Dar audiencia al presunto responsable por el plazo de quince días a partir de la notificación de este acuerdo para formular alegaciones, presentar documentos y proponer prueba concretando los medios de que pretenda valerse. De conformidad con el artículo 8.2 del Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, de no efectuarse alegaciones, el presente acuerdo de incoación podrá ser considerado propuesta de resolución.

Quinto. — Ampliar hasta doce meses a partir del presente acuerdo el plazo máximo para resolver este procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1 del Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, y en el artículo 42.6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, toda vez que concurren circunstancias que hacen materialmente imposible la resolución del procedimiento en el plazo de seis meses legalmente establecido (en primer lugar, obligatoriedad de dar audiencia a los interesados por el plazo de quince días hábiles tras el acuerdo de incoación y la propuesta de sanción, así como llevar a cabo, en su caso, la práctica de la prueba en el plazo de un mes, trámites que agotan al menos del mitad del plazo de resolución, y en segundo lugar, la práctica de las notificaciones, tanto del acuerdo de incoación como del trámite de la prueba, de la propuesta de sanción y del acuerdo de imposición, a través del Servicio de Correos, ajeno a la Administración, trámite que agota normalmente la otra mitad de aquel plazo. Existe, además, la necesidad de que otros Servicios emitan los correspondientes informes técnicos, determinantes para la resolución y que, a su vez, llevan aparejada la pertinente cita con el interesado para poder realizar la visita de inspección).

Sexto. — Dar traslado del presente acuerdo al denunciante y al presunto responsable.

La presente resolución es un acto de trámite y, en consecuencia, no cabe interponer contra ella recurso administrativo o jurisdiccional alguno. No obstante, podrá utilizarse cualquier medio de impugnación que estime conveniente a su derecho.

Zaragoza, 10 de junio de 2011. — El secretario general, P.D.: El jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, Angel Sierra Acín.

### Servicio de Disciplina Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 14.309

Habiendo resultado fallido el intento de notificación personal a Pedralbes 2000, S.L., de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58.1 y 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente se le pone de manifiesto que el Consejo de Gerencia, con fecha 22 de septiembre de 2011 y en expediente 230.633/2011, acordó lo siguiente:

Primero. — Finalizar sin sanción el procedimiento incoado mediante resolución del Consejo de Gerencia de fecha 9 de junio de 2011 contra Pedralbes 2000, S.L., por infracción urbanística grave consistente en habilitación de plazas de aparcamiento en patio de luces comunitario denegadas en la licencia de obras e infringiendo la Ordenanza de estacionamientos y garajes, art. 25, en calle Cáceres, 2.

Procede la finalización del procedimiento sancionador, toda vez que no resulta acreditada la responsabilidad del presunto infractor.

Segundo. — Iniciar nuevo procedimiento sancionador al presunto responsable Bayeu 2010, S.L.

Tercero. — Dar traslado del presente acuerdo al denunciante y al presunto responsable

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación. Previamente, y con carácter potestativo, se puede interponer recurso de reposición ante el órgano que ha dictado el presente acto en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que el Ayuntamiento haya notificado resolución expresa se entenderá aquel desestimado por silencio administrativo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca la desestimación presunta del recurso de reposición. Todo ello sin perjuicio de utilizarse cualquier otro recurso que se estime conveniente a su derecho.

Zaragoza, 23 de septiembre de 2011. — El secretario general, P.D.: El jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, Angel Sierra Acín.

## Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 14.343

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en la sesión de 19 de octubre de 2011, reunida bajo la presidencia de doña Pilar Lou Grávalos, de la Diputación General de Aragón, adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

1. **Lumpiaque:** *Plan General de Ordenación Urbana. COT 2011/118.*

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general de la Diputación General de Aragón con fecha 1 de julio de 2011.

Segundo. — La documentación presentada está visada por el Colegio de Ingenieros Caminos y Puertos de Aragón y la misma corresponde al proyecto técnico del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, se aporta, expediente municipal completo.

Tercero. — Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2009 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el BOPZ, número 248, de 28 de octubre de 2009, y en el periódico "Heraldo de Aragón", de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Como resultado de la información pública se presentan 3 alegaciones, así se hace constar en el expediente, mediante certificado del Secretario Municipal.

Cuarto. — Resultando que con fecha de 27 de abril de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Lumpiaque efectúa el Acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, con pronunciamiento expreso sobre las alegaciones formuladas.

Quinto. — En relación con los antecedentes de este Plan General de Ordenación Urbana, cabe establecer las siguientes consideraciones:

En primer lugar, respecto al planeamiento existente, el instrumento de ordenación vigente en la localidad de Lumpiaque es un Proyecto de Delimitación de suelo urbano que fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en acuerdo adoptado en sesión de 3 de mayo de 1988, publicándose en BOPZ de 13 de julio de 1988.

En segundo lugar, en relación con la ubicación y condiciones de contorno del municipio, cabe señalar que Lumpiaque está situado a 44 kilómetros al Oeste de Zaragoza, en la Comarca de Valdejalón, en el valle del río Jalón, dominado por la presencia del Moncayo, comunicado por la autovía A-68 dirección Logroño y por la carretera A-2, dirección Madrid tomando desvío hacia Epila por la comarcal A-1305 y desde Epila hasta Lumpiaque por la A-122. Al Oeste del término municipal está trazada la futura autopista Cariñena-Gallur que pretende evitar que los flujos de tráfico pesado que discurren entre Levante y País Vasco o Navarra tengan que llegar hasta Zaragoza permitiendo un ahorro de 30 kilómetros.

El cauce del río Jalón está situado al este del municipio no atravesando el término municipal. Se destaca la existencia del barranco Rané situado en el sur del casco urbano.

Respecto de espacios naturales no se encuentra catalogada ninguna Zona Especial de Protección de Aves —ZEPA—, se ve afectado por la existencia de un Lugar de Interés comunitario —LIC— denominado Sierra de Nava Alta-Puerto de la Chabola de tan solo 0,75 hectáreas. No se clasifican ningún monte de utilidad pública —MUP—. No se identifican puntos de interés geológico. —PIGS— ni espacios naturales protegidos —ENPS— ni Plan de Ordenación de Recursos Naturales —ORN—.

No hay humedales RAMSAR en el término municipal de Lumpiaque sin embargo existe un acuífero de gran importancia ecológica en las inmediaciones del término municipal y dentro de los términos municipales en Rueda de Jalón y Épila, Ojos de Pontil y Toroñel respectivamente son los principales manantiales del acuífero.

Se incluyen en el municipio la vía pecuaria Vereda del Camino de Pamplona con anchura de 10 metros y Cordel de la Llana de 3 metros.

El aprovechamiento del suelo es dedicado fundamentalmente a la actividad agrícola en un 85%. Predominando en mayor parte el cultivo de las herbáceas de secano —cereal— y el de frutales —almendro y cerezo— en la vega del Jalón. El resto del territorio está dedicado fundamentalmente a la labor en secano con presencia reducida de olivares y viñedos.

Relativo al patrimonio cultural el municipio consta de 9 yacimientos arqueológicos, y 2 bienes de interés cultural —BICS— que son la Torre de San Francisco de Asís y Chilos II, 11 paneles de arte rupestre.

La población de Lumpiaque cuenta a fecha 1 de Enero de 2007 con 975 habitantes, tiene un alto índice de envejecimiento y tasa de crecimiento vegetativo -10. Esta es la fecha en la que se inician los trabajos preparatorios para la redacción del Plan General.

Según fuente de IAEST (Instituto Aragonés de Estadística) la media del crecimiento poblacional entre los años 2001 y 2006 es de 1,04. Con este dato se puede calcular el crecimiento anual de la siguiente manera:  $(975 \times 1,04) / 100 = 10,14$  habitantes/año. Con este dato y a diez años vista los nuevos habitantes resultan en 101 que implementados a los actuales resultan a 1.076 habitantes. Esto mismo es una estimación ya que la pirámide poblacional es invertida por lo que se reflejará un descenso natural de la población.

En la propuesta de Plan General de Ordenación Urbana en sus 5 sectores de suelo urbanizable delimitado con capacidad para 385 viviendas y para 3 habitantes por vivienda, las estimaciones de nuevos habitantes se sitúan hasta los 1.100 habitantes que añadiendo a los resultantes 1.076 habitantes resultarían 2.176.

En el censo de población y viviendas del Instituto Aragonés de Estadística en Lumpiaque el 60% lo constituyen primeras residencias. De la misma fuente se puede extraer el dato de que el número medio de miembros del hogar en Lumpiaque es de 2,6 habitantes por vivienda para primeras residencias y de 1,7 para segundas residencias.

Por lo que respecta a suministros y servicios urbanos básicos en Lumpiaque señalar que la red de abastecimiento de agua se capta del río Jalón, aunque está

previsto que el abastecimiento quede garantizado por la Sociedad Estatal Aquaebro quien se encargará de llevar agua del Pirineo aprovechando los excedentes de agua del embalse de Yesa.

En relación a los vertidos, en la actualidad las aguas residuales no reciben ningún tratamiento vierten directamente al río Jalón. Actualmente están en fase de construcción la EDAR incluida en el Plan Aragonés de Depuración.

El estado de la red de distribución eléctrica se considera en buen estado.

Dispone el municipio de servicio de limpieza pública y la recogida selectiva de basuras, se gestiona desde la Comarca de Valdejalón.

Sexto. — Dentro del expediente administrativo se aportan los siguientes informes sectoriales:

— Informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro de fecha 5 de mayo de 2010:

- Se emite informe favorable en cuanto a la protección de cauces públicos y régimen de corrientes en relación con las unidades de ejecución 5.

- No procede la emisión de informe en relación con las unidades de ejecución 1, 2, 3, 4 por situarse fuera de los cauces públicos.

- Se emite informe favorable en cuanto a lo que respecta de las nuevas demandas hídricas.

- En lo que respecta a los vertidos de aguas residuales se tendrá en consideración lo indicado por el Área de Control de Vertidos.

— Informe favorable de Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón de fecha 8 de febrero de 2010, con recomendaciones, se observa un error en el texto del informe en el que se refiere a Bárboles, si bien el contenido del informe analiza el municipio de Lumpiaque.

— Informe favorable del Instituto Aragonés del Agua con recomendaciones de fecha 26 de abril de 2010.

— Informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón de fecha 8 de febrero de 2010 con prescripciones.

— Informe desfavorable del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias sobre la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque, de 1 de febrero de 2010. Se deberá obtener el pronunciamiento favorable.

— Informe favorable de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de 11 de enero de 2010, respecto del Catálogo considerando el documento correcto y adecuado para los instrumentos de planeamiento urbanístico. No obstante deberá obtenerse el informe de Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural.

— Informe del Ministerio de Industria Comercio y Turismo, Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica, a los efectos de lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones de fecha 20 de enero de 2010.

— Resolución del director del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de formulación de la memoria ambiental del Plan General de fecha 17 de marzo de 2011: Se refleja que entre otras determinaciones la más relevante sería acerca de que el planeamiento propuesto aunque presenta un modelo compacto alrededor del núcleo, prevé un crecimiento elevado. Este debería reconducirse a un modelo de desarrollo gradual de las nuevas zonas urbanas y urbanizables, acoplado a la demanda y teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible en cada espacio.

Séptimo. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana conforme a lo previsto en los artículos 42 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y 64 del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de la Ley anterior.

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

Tercero. — Con relación al modelo de crecimiento territorial establecido cabe establecer las siguientes determinaciones. Cabe indicar en primer lugar, que el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio ponderará desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a una serie de crite-

rios como son: 1.º) la primacía del núcleo de población compacto, 2.º) tener un horizonte temporal máximo de gestión de diez años, 3.º) la imposibilidad de modificar el sistema municipal de núcleos de población generando otros nuevos núcleos y 4.º) justificar los desarrollos previstos.

El modelo territorial adoptado en el presente Plan General de Ordenación Urbana respeta las directrices estratégicas siguientes:

—Define la forma urbana del núcleo mediante su cierre con sistemas viarios y naturales, localización de dotaciones en el interior aprovechando espacios disponibles, definición de las principales vías internas y externas.

—Contempla la ampliación de las posibilidades actuales de transporte viario.

—Respetar el esquema básico del municipio reconduciendo su expansión hacia el lado Este.

—Localización de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial junto al núcleo urbano.

—Adscripción de terrenos dotacionales públicos, para la obtención de equipamientos y dotaciones, a distintos sectores urbanizables-nueva zona de equipamiento docente al lado del colegio.

Para conseguir el desarrollo del Plan se articulan las siguientes medidas:

—Fomento de medidas que estimulen el respeto al entorno.

—Redefinición de la estructura urbana: asignación del régimen urbanístico del suelo, 5 unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, un PERI en zona de cuevas y bodegas, resolver el déficit de equipamientos y espacios libres tanto en sectores de suelo urbanizable como en suelo urbano-suelos colindantes al Pabellón multiusos,

—Establecer en fichas las obligaciones de urbanización de cada sector o UE,

—Un diseño urbano que resuelva la problemática de la carencia de plazas de aparcamiento y en zona de uso público o disposición de viales con ancho suficiente,

—Aportar medidas que incentiven la regulación de suelo, aprovechar las inversiones en infraestructuras —autopista Gallur-Cariñena—.

—Aportar soluciones para una mayor accesibilidad con la construcción de un vial de circunvalación en el este del municipio.

—Dotar al municipio de un documento de planeamiento útil para la gestión.

—Conjugar todos los elementos anteriores en un Plan General en el que destaquen las propuestas de mejora de la calidad de vida.

Cuarto. — Con respecto a la clasificación del suelo que se prevé cabe establecer las siguientes determinaciones. El presente Plan General clasifica los suelos del término municipal de Lumpiaque en urbanos, consolidados y no consolidados, urbanizables delimitados y no urbanizables, especiales y genéricos.

En primer lugar, dentro del suelo no urbanizable, como suelo no urbanizable especial se distinguen los siguientes ámbitos:

- S.N.U.E. carreteras y ferrocarriles.
- S.N.U.E. area inundable río Jalón y barranco de Rané.
- S.N.U.E. L.I.C. Sierra de Nava Alta-Puerto de la Chabola.
- S.N.U.E. Yacimientos arqueológicos.
- S.N.U.E. Vías pecuarias Vereda del Camino de Pamplona y Cordel.
- S.N.U.E. Ojos de Pontil.
- S.N.U.E. Balsa “El Juncal y el Bodegón de Lumpiaque”.

Los suelos no urbanizables genéricos son el resto de los terrenos —excluyendo los clasificados como urbanos y urbanizables— que por sus características no requieren de ninguna protección especial.

Como suelo urbanizable se incluye únicamente la categoría de delimitado. Se localizan seis sectores en dos ámbitos:

SECTOR R1: Se sitúa al sureste del municipio, junto a las unidades de ejecución 1 y 2 y el límite de suelo urbano.

• Se organizarán viales en continuidad con la trama urbana existente así como la ordenación de edificación para obtener volúmenes y espacios acordes con el carácter de avenida urbana del sistema general.

- Uso residencial con densidad de 30 viviendas/hectárea.
- Porcentaje mínimo de reserva para vivienda protegida del 10%.
- Cesión de los módulos de reserva de dotaciones locales.
- Sistemas generales adscritos no se le asignan.
- Sistema de actuación: Compensación y en plazo de cinco años.
- Superficie: 30.350,96 metros cuadrados.

SECTOR R2: Se sitúa al este del municipio, junto a la unidad de ejecución 1 y el límite de suelo urbano.

• Se organizarán viales en continuidad con la trama urbana existente así como la ordenación de edificación para obtener volúmenes y espacios acordes con el carácter de avenida urbana del sistema general.

- Uso residencial con densidad de 30 viviendas/hectárea.
- Porcentaje mínimo de reserva para vivienda protegida del 10%.
- Cesión de los módulos de reserva de dotaciones locales.
- Sistemas generales adscritos no se le asignan.
- Sistema de actuación: Compensación y en plazo de cinco años.
- Superficie: 31.557,84 metros cuadrados.

SECTOR R3: Se sitúa al norte y este del municipio, a ambos lados de la N-232.

• Se organizarán viales en continuidad con la trama urbana existente en el PP que lo desarrolle así como la ordenación de edificación para obtener volúmenes y espacios acordes con el carácter de avenida urbana del sistema general. Además tratamiento adecuado al encuentro con la N232 para su urbanización en continuidad con el suelo urbano.

- Uso residencial con densidad de 30 viviendas/hectárea.
- Porcentaje mínimo de reserva para vivienda protegida del 15%.
- Cesión de los módulos de reserva de dotaciones locales.
- Sistemas generales adscritos no se le asignan.
- Sistema de actuación: Compensación y en plazo de cinco años.
- Superficie: 36.171,53 metros cuadrados.

SECTOR R4: Se sitúa al oeste del municipio, junto a las unidades de ejecución 3 y 4.

• Se organizarán viales en continuidad con la trama urbana existente así como la ordenación de edificación para obtener volúmenes y espacios acordes con el carácter de avenida urbana del sistema general. Además de ubicar las dotaciones locales junto a las dotacionales previstas en la UE3.

- Uso residencial con densidad de 30 viviendas/hectárea.
- Porcentaje mínimo de reserva para vivienda protegida del 10%.
- Cesión de los módulos de reserva de dotaciones locales.
- Sistemas generales adscritos no se le asignan.
- Sistema de actuación: Compensación y en plazo de cinco años.
- Superficie: 19.992,36 metros cuadrados.

SECTOR R5: Se sitúa al oeste del municipio, junto a la zona de cuevas.

• Se justificara el tratamiento de conexión con la zona de cuevas y realizar un estudio geomorfológico para justificar la ubicación de las parcelas residenciales.

- Uso residencial con densidad de 25 viviendas/hectárea.
- Porcentaje mínimo de reserva para vivienda protegida del 10%.
- Cesión de los módulos de reserva de dotaciones locales.
- Sistemas generales adscritos no se le asignan.
- Sistema de actuación: Compensación y en plazo de cinco años.
- Superficie: 12.711,64 metros cuadrados.

En el Norte, flanqueado entre la A-122 y el trazado de la vía del AVE, 1 sector industrial —II—. Se advierte en la documentación aportada que no solo se demanda suelo industrial por empresas interesadas en instalarse si no por agricultores o pequeños empresarios autónomos del sector frutícola que precisan de naves o cámaras para almacenamiento. Además realizado estudio de distintos polígonos en otras localidades vecinas, estos se ubican preferentemente en el eje de comunicaciones Zaragoza-Madrid. No obstante se detecta carencia de suelo industrial en el eje del río Jalón entre la A-2 y la A-68.

SECTOR I1: Se sitúa al norte del municipio, entre la carretera y la línea del AVE.

• Se justificará en el Plan parcial el tratamiento de conexión con la carretera. Se planteará la ordenación del sector de forma conjunta, pudiendo desarrollarse en un máximo de 3UE. Se agruparán los equipamientos de todo el sector y se tratará de forma adecuada la transición con el LIC colindante.

- Uso predominante industrial. Remisión a zona industrial.
- Edicabilidad máxima sobre parcela neta 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

- Aprovechamiento objetivo: 0,48 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Aprovechamiento medio: 0,48 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Cesiones: cumplimiento de los módulos de reserva según Decreto 52/2002.
- Sistema de actuación: Compensación y en plazo de cinco años.
- Superficie: 332.032,65 metros cuadrados.

El total de suelos urbanizables prevé en suelo residencial de un máximo de 385 viviendas en una superficie de 13,13 hectáreas y 33,30 hectáreas de suelo industrial.

Como suelo urbano se definen las categorías de consolidado y no consolidado.

Dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado se han incluido zonas perimetrales al consolidado para completar la trama urbana y otras zonas en transición a los nuevos sectores urbanizables.

En total son 5 unidades de ejecución que, mediante distintos instrumentos de ordenación, permitirán el cumplimiento conjunto de deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Se fijan en la ordenación reflejada en los planos los criterios a seguir, el esquema viario director y las zonas de cesión de espacios libres públicos en su caso.

Existe una contradicción al hacer referencia a la ordenación del ámbito de la Zona de cuevas mediante la figura de Plan especial de reforma interior, y por otro lado al permitir la concesión de licencia directa, lo que plantea un problema grave no solo por la situación de confusión que puede plantearse a la hora de conceder licencias por estar ante suelos que en ocasiones pueden reunir la condición de solar, sino porque es necesario resolver los problemas que se producen en este ámbito de cuevas, debiendo articular una solución adecuada de mejora de las infraestructuras y salubridad a través de la redacción del correspondiente plan especial de reforma interior. Para ello se deberá analizar el ámbito en conjunto y plantear en la ficha correspondiente los objetivos a lograr con el plan de desarrollo.

De otro lado, las unidades de ejecución se enumeran a continuación de forma resumida con respecto a las fichas según su: calificación, superficie total, aprovechamiento medio, instrumento de planeamiento y sistema de actuación:

UE 1	Residencial Intensivo	11.871,15 metros cuadrados	0,954 metros cuadrados/metro cuadrado	Estudio Detalle Cooperación
UE 2	Residencial Intensivo	4.269,18 metros cuadrados	1,017 metros cuadrados/metro cuadrado	Estudio Detalle Compensación
UE 3	Residencial Intensivo	13.080,06 metros cuadrados	1,15 metros cuadrados/metro cuadrado	P.E.R.I. Compensación
UE 4	Residencial Intensivo	10.704,30 metros cuadrados	1,144 metros cuadrados/metro cuadrado	Plan Especial Compensación
UE 5	Residencial Intensivo	9.426,27 metros cuadrados	0,983 metros cuadrados/metro cuadrado	Plan Especial Compensación

Quinto. — Con relación a los sistemas generales previstos, cabe establecer las siguientes consideraciones. Como sistemas generales se incluyen:

- El sistema general de espacios libres está constituido por dos grupos:

*Existentes:*

— Norte de la zona de cuevas en el Parque Enrique Bumbury.

— Interior del área deportiva de la zona de cuevas.

— Entorno de la Ermita de Santa Bárbara.

*Proyectados:*

— Norte dentro del ámbito de la UE 3.

— Sur dentro del ámbito de la UE 5.

- El sistema general de comunicación de carreteras está constituido por dos grupos:

*Existentes:*

— A-121 en el extremo occidental el término municipal.

— A-122 que se convierte en travesía urbana de Lumpiaque.

— Malla básica existente del casco urbano.

*Proyectados:*

— Vial perimetral del casco urbano de este a oeste, desde el extremo sur de la Calle San Francisco al Camino del Collado.

— Vías de conexión en las unidades de ejecución y Sectores Urbanizables.

• El sistema general de comunicación ferroviario:

*Existentes:*

— Línea de alta velocidad AVE Madrid-Zaragoza-Barcelona.

• El sistema general de equipamientos:

*Existentes:*

— Equipamiento cultural y recreativo: Pabellón Polideportivo “Enrique Bumbury” y piscinas e instalaciones deportivas municipales. Equipamiento docente: Colegio Rural Agrupado de Lumpiaque.

— Equipamiento sanitario y asistencial: Centro de asistencia sanitario y Centro de día.

— Equipamiento religioso: Ermita de Santa Bárbara e Iglesia de San Francisco.

— Equipamiento administrativo: Ayuntamiento

— Equipamientos varios: Lavadero.

*Proyectados:*

— Ampliación del Colegio — dentro de la UE 1 —.

Sexto. — En relación con las Normas Urbanísticas y Ordenanzas reguladoras, cabe establecer las siguientes consideraciones. Las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes:

**ZONA DE CASCO HISTÓRICO:**

• Ordenación con edificación alineada a vial — manzana cerrada —.

• Parcela mínima: 100 metros cuadrados y 5 metros longitud de fachada.

• Ocupación: 100% en sótano y en PB el 75% en alzadas con retranqueo posterior mínimo de 3 metros.

• Edificabilidad: 2,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

• Las alturas se fijan con máximo de 10 metros —PB+II—. La cumbre podrá superar la altura máxima de fachada hasta en 4 metros.

• Fondo máximo y mínimo: 15 metros y 10 metros. Se autoriza la planta bajo-cubierta la cual computará a los efectos de edificabilidad.

• Cubiertas: Inclinada con máximo de 40% de pendiente, se permiten azoteas sin vista desde la calle en un máximo del 20% de cubierta.

• Usos: Residencial, pequeño comercio, dotacionales, servicios e industrial con limitaciones.

**ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA:**

• Ordenación que recoge viviendas en parcela, adosadas y edificación colectiva. SE establecen limitaciones en función del ancho de la calle.

• Parcela mínima: 100 metros cuadrados y 5 metros longitud de fachada.

• Ocupación: 100% en sótano y en PB el 75% en alzadas con retranqueo posterior mínimo de 3 metros.

• Edificabilidad: Calles de anchura menor a 10 metros, 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado. Y mayor o igual a 10 metros será 2 metros cuadrados/metro cuadrado.

• Las alturas se fijan con máximo para calles mayores a 10 metros en 10 metros —PB+II—. Y para calles menores de 10 metros en 7 metros —PB—. La cumbre podrá superar la altura máxima de fachada hasta en 4 metros. Se autoriza la planta bajo-cubierta la cual computará a los efectos de edificabilidad.

• Fondo máximo y mínimo: 15 metros y 10 metros.

• Cubiertas: Inclinada con máximo de 40% de pendiente, se permiten azoteas sin vista desde la calle en un máximo del 20% de cubierta.

• Usos: Residencial, pequeño comercio, dotacionales, servicios e industrial con limitaciones.

**ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA:**

Nuevas áreas de crecimiento resultantes de las nuevas unidades de ejecución y aplicable a sectores urbanizables. Se establecen dos grados para favorecer la coexistencia de las tipologías de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

— Grado 1: Parcela mínima: 250 metros cuadrados y 6 metros de longitud de fachada en viviendas unifamiliares. 600 metros cuadrados y 10 metros en vivienda colectiva.

• Ocupación: 60% en todas las plantas

• Edificabilidad: 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

• Las alturas se fijan con máximo de 7 metros —PB+I—. La cumbre podrá superar la altura máxima de fachada hasta en 4 metros.

• Fondo máximo y mínimo: Idem de la zona casco histórico.

• Cubiertas: inclinada con máx. de 40% de pendiente, se permiten planas.

• Usos: Residencial colectivo y unifamiliar en coexistencia. Se permiten en función de las características del local comercial, hotelero, oficinas, espectáculos, religioso, cultural, deportivo representativo e industrial con limitaciones.

— Grado 2: Parcela mínima: 300 metros cuadrados y 6 metros de longitud de fachada en viviendas unifamiliares. 150 metros cuadrados y 6 metros en vivienda unifamiliar adosada o pareada.

• Ocupación: 50% en todas las plantas.

• Edificabilidad: 1 metros cuadrados/metro cuadrado.

• Las alturas se fijan con máximo de 7 metros —PB+I—. La cumbre podrá superar la altura máxima de fachada hasta en 4 metros.

• Fondo máximo y mínimo: 15 metros y 10 metros.

• Cubiertas: inclinada con máximo de 40% de pendiente, se permiten planas.

• Usos: Residencial unifamiliar. Se permiten en función de las características del local, comercial, religioso, cultural, deportivo y representativo.

**ZONA INDUSTRIAL:**

• Ocupación: 90% bajo o sobre rasante.

• Edificabilidad: 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado usos productivos y terciarios y de 2 metros cuadrados/metro cuadrado.

• Las alturas en usos productivos 7,50 metros y dos plantas con altura máxima visible de 12 metros. Podrán construirse entreplantas dentro de la altura fijada, para usos terciarios la altura máxima de edificación será de 13 metros y cuatro plantas con altura visible de 17 metros. La cumbre podrá superar la altura máxima de fachada hasta en 4 metros.

• Posición de la edificación: Retranqueo respecto al vial de acceso 4,5 metros y a linderos 3 metros.

• Usos: Prohibido el residencial. Se permiten almacenaje, industrial, comercial, oficinas, hostelería, hotelero, equipamientos.

• Condición higiénica sanitaria: Deberán tener las edificaciones aseos sanitarios para los trabajadores.

**ZONA DE CUEVAS:**

Comprende las cuevas existentes en la localidad. Zona problemática a lo largo de los años debido al mal estado de las cuevas y viales que en muchos casos están sin urbanizar. Existen carencias de servicios y de condición de solar de las parcelas, por ello se opta por delimitar el área para su desarrollo mediante un PERI. Al tratarse de una intervención en suelo urbano consolidado se prevén actuaciones aisladas que se ejecutaran de forma asistemática. Debido a la heterogeneidad del ámbito se da lugar, a que dentro del mismo, existan zonas en cumplimiento de las condiciones establecidas como solar, por lo que podrán autorizarse, mediante licencia municipal directa, la ejecución de obras de construcción, rehabilitación y reforma.

Para la autorización mediante licencia municipal para la construcción, y rehabilitación deberán cumplir:

1. Justificar las condiciones de vivienda mínima, vivienda exterior y condiciones de salubridad e higiene.

2. Las condiciones de aplicación se corresponderán con las establecidas en la zona residencial intensiva.

3. El propietario establece por su cuenta los servicios urbanísticos para garantizar las condiciones de solar.

4. Se requerirá un expediente previo al de solicitud de licencia en donde los interesados justifiquen las soluciones que se apliquen en cada caso para en cumplimiento de las normas y que de obtener la aprobación del órgano competente servirá de base para la licencia.

Las parcelas edificadas en función de las obras finalizadas y, referidas anteriormente, quedaran englobadas dentro del suelo urbano consolidado de la localidad, siendo excluidas del ámbito del PERI.

**CONDICIONES DE USO DE SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO:**

• Con el fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto de otras edificaciones se establecen una serie de condiciones. Parcela mínima de 10.000 metros cuadrados.

• Distancia mínima entre edificaciones de 150 metros y evitar formación de servicios comunes.

• Retranqueos de 8 metros en fachada a vial y 5 metros a linderos.

• Una edificabilidad en vivienda unifamiliar de 0,05 metros cuadrados/metro cuadrado. En resto de usos autorizados 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

• Altura máxima de 7 metros —PB+II—, siendo la máxima visible de 10 metros.

• Usos permitidos: aquellos que se vinculen con explotaciones agrarias, a la ejecución y mantenimiento y servicio de las obras públicas y, aquellas de interés público o interés social y uso de vivienda familiar aislada.

**CONDICIONES DE USO DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL:**

• Se prohíbe expresamente todo tipo de construcción de nueva planta.

• En los espacios naturales protegidos, arqueológicos y paleontológicos se estará a lo dispuesto en su legislación sectorial.

*Anexo de síntesis:* El anexo de síntesis, contabiliza un total de 5 unidades de ejecución que vienen ordenadas directamente desde el Plan General y 6 secto-

res de suelo urbanizable delimitado — 5 residenciales y 1 industrial—. Las superficies que se relacionan en cada clase de suelo son las siguientes:

- Suelo urbano: 388.522,72 hectáreas.
- Suelo urbano consolidado: 339.171,76 hectáreas.
- Suelo urbano no consolidado: 49.350,96 hectáreas.
- Suelo urbanizable: 462.816,98 hectáreas.
- Suelo no urbanizable: 28.698.660,30 hectáreas.
- Genérico: 27.034.061,02 hectáreas.
- Especial: 1.664.599,28 hectáreas.
- Total: 29.550.000 hectáreas.

Séptimo. — Con relación a otras determinaciones, de la propuesta de Plan General cabe establecer las siguientes consideraciones.

En primer lugar, con respecto al catálogo de bienes incluye documentación elaborada mediante fichas y documentación gráfica de los edificios de interés cultural arquitectónico que se relacionan, al igual que los de interés arquitectónico.

Se aporta el Estudio Económico así el suelo urbanizable y el urbano no consolidado, son considerados como activo realizable, supone ingresos de capital por la enajenación de los terrenos y las cesiones — 10% sobre el total de la superficie edificable — e ingresos corrientes — IBI, licencias, impuestos vehículos de tracción mecánica y tasas de recogida de agua, alcantarillado y basura —.

Ateniéndonos a la actual situación económica y, sobre un horizonte vista de diez años, dentro del marco temporal de quince años del Plan General, se prevé para las estimaciones y cálculo económico, un desarrollo del suelo urbanizable en residencial e industrial de 4 de las 9 fases.

En conclusión, por la dimensión de la superficie de terreno que es objeto de revisión el Ayuntamiento no podrá hacer frente al mismo con la actividad normal y remanentes anuales de las arcas municipales. La financiación para el plan deberá ir acompañada del apoyo de otras instituciones, provinciales, autonómicas y/o nacionales.

Octavo. — Por último y al amparo de los distintos argumentos jurídicos esgrimidos en la presente resolución, se considera que se deberá completar la nueva documentación conforme a las consideraciones puestas de manifiesto y volver a remitir el texto resultante a este Consejo para su nuevo pronunciamiento.

Por lo que respecta a la documentación gráfica aportada es adecuada para el buen entendimiento del Plan General, si bien deberán corregirse los errores materiales de nomenclatura en planos y memoria del sector industrial, concretamente la trama de zonificación en la UE2 no se corresponde con la nomenclatura.

Respecto al incremento poblacional según datos recientes del IAEST a 1 de Enero de 2010 sitúan la población de Lumpiaque en 937 habitantes con lo que se deduce un descenso desde los datos que sirven de base al Plan General del año 2007 de 38 habitantes.

Se deduce de la información consultada que el crecimiento poblacional real a 10 años vista, considerando los 1.100 nuevos habitantes que capacita el Plan General en los nuevos sectores urbanizables y a los que se sumarían aquellos otros de las 5 unidades de ejecución previstas y a los ya existentes en total estima el PG en 2.176 los habitantes totales, éstos sobrepasan sobremanera a los calculados con anterioridad que sumados a los existentes 937 alcanzan un total de 1.012 habitantes. Además teniendo en cuenta la actual coyuntura socioeconómica e industrial en la que nos encontramos, se entiende, que la estimación poblacional del Plan General es excesiva y, en concreto, derivada de una reclasificación de suelo urbanizable que hace incrementar dicho cálculo.

En lo relativo al sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio según cálculo de superficies del técnico que informa la propuesta es coherente con la superficie aportada de 20.007,93 metros cuadrados y superior a la estimada en función de la población de 2.176 estimada en el Plan General. Por ello se está en cumplimiento del apartado c del artículo 33 de la Ley Urbanística de Aragón.

En relación con el sistema general urbanístico de comunicación — vía perimetral —, se refleja en la memoria justificativa que su objetivo es permitir el acceso rodado fácil y cómodo a todos los terrenos y, ello dentro de la intención fundamental del Plan General que es lograr la conexión urbana con las distintas partes del pueblo. Según las fichas de los sectores urbanizables no esta adscrito dicho vial perimetral en ninguno de ellos, como tampoco aparece reflejado en el estudio económico su coste. Dados estos supuestos se entiende desde un punto de vista técnico que deberá justificarse al menos el modo para su obtención, y dentro de los supuestos que aparecen en el artículo 192 de la Ley 3/2009. Por otra parte debería señalarse un plazo para su ejecución incluso vinculación en el tiempo con los sectores urbanizables.

Respecto de los equipamientos — existentes y proyectados —, se observa no se incluye en la memoria el cementerio como sistema general de equipamiento. Se deberá reflejar el mismo, y si procede obtener el informe del Departamento de Salud del Gobierno de Aragón de conformidad con el Decreto de Policía Mortuoria de Aragón.

Respecto al suelo urbano consolidado, se ha revisado la delimitación del suelo urbano consolidado y se considera adecuada en relación a la material ocupación de la edificación, su integración en la malla urbana y así como la dotación de todos los servicios. Se considera adecuado y pertinente el tratamiento de nuevas alineaciones con el fin de ensanchar, eliminando la estrechez

existente y de manera puntual en la sección viaria de algunas de las calles Buenavista, San Roque, Wifredo Velloso, Travesía N-232, Plano, etc., para dotarlas de una mejor y real conectividad viaria para el paso de los vehículos y personas. No obstante deberá excepcionarse la zona de cuevas que tal y como hemos puesto de manifiesto anteriormente deberá ser objeto de regulación específica mediante la correspondiente redacción de Plan especial de reforma interior cuyas condiciones debieran establecerse desde el Plan General.

Por lo que respecta al suelo urbano no consolidado-Unidades de ejecución, se analiza sobre plano la evolución o crecimiento urbano desde la aprobación del PDSU de Lumpiaque y hasta la fecha del presente informe, se aprecia de manera más significativa su no desarrollo o crecimiento al norte del casco de la zona B. Si que se han implementado equipamientos dotacionales como es el deportivo y zonas verdes. De las 5 unidades de ejecución todas ellas están calificadas como Residencial Intensivas. No obstante la —UE5— aparece en el plano de calificación con la trama asignada de casco histórico por lo que si esto mismo es un error material se deberá subsanar.

Se da cumplimiento a la proporción por zonificaciones de la clasificación de suelo urbano no consolidado cumpliendo la relación de no sobrepasar un tercio de aquellas zonificaciones de urbano ya consolidado.

Asimismo, en todas las fichas de las unidades de ejecución deberá reflejarse el parámetro de la densidad de viviendas por hectárea.

Los objetivos en general de todas ellas es la conexión viaria con el resto de la malla urbana y la obtención de plazas de aparcamiento en superficie así como reordenar el suelo urbano. En particular y, como condiciones vinculantes la UE1 obtendría suelo para la ampliación del colegio como equipamiento escolar y en la UE5 zona verde junto al barranco Rané y entubado de la acequia.

Cuadro del cumplimiento proporcional por zonificaciones residenciales del PGOU. Cuadro 1.

ZONIFICACION	URBANO CONSOLIDADO *	URBANO NO CONSOLIDADO	% PORCENTAJE	CUMPLIMIENTO
CASCO HISTORICO	97.000 m2 *	-	-	-
INTENSIVA	242.171'76 m2 *	49.350'96 m2	20'37%	>1.3 SI
EXTENSIVA	-	-	-	-
TOTAL	339.171'76 m2	49.350'96 m2	100	-

(\*) El calculo de la superficie es estimativo sobre medición de plano a escala 1/1000.

Haciendo un calculo estimativo para una densidad de 50 viviendas por hectárea se deduce que la UE1 resultaría en 54 viviendas, la UE2 en 19 viviendas, la UE3 en 57 viviendas, la UE4 en 53 viviendas y la UE5 en 47 viviendas, totalizando en unas 230 nuevas viviendas y resultando para una capacidad poblacional de 690 nuevos habitantes.

Respecto a los sectores urbanizables Deberá vincularse su desarrollo previamente al de las UE adyacentes a los mismos. De esta manera evitamos vacíos urbanos que generan la discontinuidad de la ciudad compacta y en pro de un crecimiento ordenado y sostenible.

SUELO	PDSU	PGOU	
URBANIZABLE	RESIDENCIAL	-	RESIDENCIAL 130.784'33 m2
	INDUSTRIAL	-	INDUSTRIAL 332.032'65 m2

Por lo que respecta al suelo urbanizable industrial debería analizarse la demanda sobre esta categoría de suelo con el fin de evitar un consumo innecesario de suelo, e incluso plantear la clasificación de parte del ámbito como suelo urbanizable no delimitado, vinculando de forma gradual su desarrollo, teniendo en cuenta su ocupación efectiva.

En ordenanzas en zona de cuevas se remite a las mismas condiciones a aplicar que la zona intensiva. Esto mismo no parece ajustado debido a que los condicionantes morfológicos de las parcelas son distintos y, en concreto es motivo suficiente, para ser estudiado pormenorizadamente.

Con respecto a las Normas y Ordenanza urbanísticas, cabe establecer las siguientes consideraciones. Se han observado una serie de deficiencias en las Normas que será necesario subsanar, refiriéndose a los siguientes artículos:

— Artículo 19.3.3. Industria peligrosa, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la disposición adicional sexta de la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, sobre la inaplicabilidad del Reglamento de actividades, molestias, insalubres, nocivas y peligrosas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

— Artículo 115. Condiciones de uso. Deberá corregirse la remisión que se realiza al artículo 110 de las Normas del Plan, por el artículo 111.

— Artículo 116. Condiciones de volumen, la remisión del artículo 116.5 deberá hacerse al artículo 112.6 de las Normas y Ordenanzas. La remisión del artículo 116.7 Cubiertas. lo será al artículo 112.8

— Artículo 121.6. Fondo máximo y mínimo, la remisión que se realiza en este artículo deberá hacerse al 112.6.

— Título VI. Condiciones particulares en suelo urbanizable, capítulo 2, condiciones del planeamiento de desarrollo, no debería constar la referencia al

suelo urbanizable no delimitado por no haberse clasificado este tipo de suelo en el Plan General.

— Artículo 144. Condiciones de aislamiento. Se debe tener en cuenta que la nueva legislación urbanística no permite en planes generales sin adaptar a la misma el uso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable.

— Artículo 147.5. Uso de vivienda unifamiliar aislada. Conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria séptima de la Ley 3/2009, no podrán autorizarse edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar salvo que se produzca la adaptación de la regulación propuesta a la establecida por la nueva ley en su artículo 30.2, en el sentido de prever expresamente este uso bajo las condiciones impuestas por dicho precepto.

— Artículo 152. Instrumentos de planeamiento. Se vuelve a mencionar la categoría de Urbanizable no delimitado cuando no regula esta clasificación el Plan General, por lo que dicha dicción deberá ser corregida al objeto de evitar confusiones.

— Artículo 180. Normas subsidiarias provinciales. Conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en todo caso, en los municipios que cuenten con plan general adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, dejarán de aplicarse las Normas Complementarias Provinciales.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad acuerda:

«Primero. — Aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque, conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en relación con el suelo urbano consolidado y ordenar la publicación de las normas urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en el apartado segundo de este acuerdo.

Segundo. — Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque, conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, hasta tanto se subsanen los siguientes aspectos de conformidad con lo establecido en el fundamento jurídico octavo de este acuerdo:

— Deberá articularse una solución a la zona de cuevas para resolver los problemas de mejora de infraestructuras y salubridad a través de la correspondiente redacción de Plan especial de reforma interior cuyas condiciones deberán establecerse desde la correspondiente ficha del Plan General.

— Con respecto a los sectores urbanizables residenciales, deberá reconsiderarse la superficie de suelo propuesta en relación con la necesaria vinculación al desarrollo de las UE adyacentes a los mismos y fijando los plazos para la ejecución de todos los nuevos suelos de acuerdo con una adecuada programación.

— Con respecto al suelo urbanizable industrial debería analizarse la demanda sobre esta categoría de suelo con el fin de evitar un consumo innecesario de suelo.

— En relación con el sistema general urbanístico de comunicación —vía perimetral—, se observa que no esta a ningún suelo ni aparece reflejado en el estudio económico su coste. Deberá justificarse al menos el modo para su obtención, y dentro de los supuestos que aparecen en el artículo 192 de la Ley 3/2009.

— Asimismo se deberán subsanar los siguientes aspectos:

• Se deberá obtener el Informe favorable del Administrador de Infraestructuras ferroviarias, así como el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza en relación con el Catálogo de Bienes.

• En lo que respecta a la documentación gráfica aportada se deberán corregir los errores materiales de nomenclatura en planos y memoria del sector industrial, concretamente la trama de zonificación en la UE2 no se corresponde con la nomenclatura.

• Se deberá reflejar el cementerio el mismo como sistema general.

• En relación con la UE5, aparece en el plano de calificación con la trama asignada de casco histórico por lo que si esto mismo es un error material se deberá subsanar.

• En todas las fichas de las unidades de ejecución deberá reflejarse el parámetro de la densidad de viviendas por hectárea.

• Se deberán corregir las Normas y Ordenanza urbanísticas.

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

Cuarto. — Se adjunta al presente acuerdo el Informe de la jefa de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de 18 de octubre de 2011».

## 2. Sestrica. — Plan General de Ordenación Urbana. COT 2011/9.

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Sestrica, se han apreciado los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general de la Diputación General de Aragón con fecha 25 de enero de 2011.

Segundo. — Resultando que en la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 41 de la Ley 5/1999, Urbanística, y 60 del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, aprobando en sesión extraordinaria de 31 de octubre de 2008 someter a información pública el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Sestrica redactado por el

arquitecto don Daniel Moreno Domingo y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón con fecha 17 de julio de 2008.

Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Sestrica fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2009 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el BOPZ número 85, de 16 de abril de 2009, y en el “Heraldo de Aragón” de 19 de marzo de 2009, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Como resultado de la información pública se presentan 4 alegaciones en plazo, según consta en el expediente por certificado del Secretario Municipal de 26 de mayo de 2009, con remisión de copia fiel de las mismas.

Tercero. — Resultando que con fecha de 10 de octubre de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Sestrica efectúa el Acuerdo de aprobación provisional de Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, con pronunciamiento expreso sobre las alegaciones formuladas.

Cuarto. — Dentro del expediente administrativo se aportan los siguientes informes sectoriales:

• Resolución de INAGA de 14 de junio de 2010 por la que se formula la memoria ambiental del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sestrica.

• Informe del Servicio de Cooperación e Infraestructuras de la Diputación Provincial de Zaragoza de 27 de mayo de 2009.

• Informe desfavorable del Instituto Aragonés del Agua de 22 de abril de 2009.

• Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 10 de julio de 2009. Establece que no procede informe con respecto a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes sin perjuicio de advertir que deberán tenerse en cuenta lo preceptuado en el texto refundido de la Ley de Aguas en cuanto a las actuaciones de captación de aguas y se pronuncia favorablemente en cuanto a las nuevas demandas hídricas.

• Informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza de 20 de noviembre de 2009 sin ninguna consideración al Catálogo de Bienes.

• Informe del Servicio Provincial de Medio Ambiente de Zaragoza de 27 de abril de 2010.

• Informe de la Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior de 4 de mayo de 2009.

Quinto. — Con fecha 31 de marzo de 2011, el Consejo Provincial de Urbanismo acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sestrica con una serie de reparos, con el siguiente tenor:

«Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sestrica, conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, con los reparos que se señalan a continuación de los que deberá darse cuenta a este Consejo de su cumplimiento en la nueva documentación que se aporte y ordenar la publicación de las Normas Urbanísticas:

— Se deberá aportar el informe favorable del Instituto Aragonés del Agua.

— Reflejar en la memoria el cementerio como sistema general.

— En cuanto a la ordenación de la unidad de ejecución 3, la disposición del viario este-oeste crea un frente de fachadas traseras, de las futuras edificaciones y con alineaciones distintas según la superficie de las parcelas y dando frente al equipamiento educativo, pareciendo mas conveniente trazar una vía en la delimitación entre ambos.

— En relación a la unidad de ejecución 2 de suelo urbano no consolidado se deberán tener en cuenta las edificaciones existentes en la misma a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

— Se recomienda prever alguno de los sistemas de actuación directa previstos en la legislación urbanística para el desarrollo de estas unidades de ejecución, en especial para la UE 2 por las posibles dificultades de gestión que podrían darse.

— Completar el estudio económico de conformidad con el artículo 40.1 de la Ley 5/1999, Urbanística con un análisis del impacto del planeamiento propuesto en las Haciendas Públicas afectadas.

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

Tercero. — Se adjunta informe de la jefa de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 31 de marzo de 2011.

Con fecha 30 de septiembre de 2011, el Ayuntamiento de Sestrica remite nueva documentación en cumplimiento de las prescripciones impuestas consistente en: anillado “Anexo en respuesta a Informe contestación a Informe Consejo Provincial de Urbanismo” de septiembre de 2011, así como CD con las normas urbanísticas para su publicación en el BOPZ».

Sexto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del texto refundido y la modificación del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana conforme a lo previsto en los artículos 42 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y 64 del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de la Ley anterior.

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

Tercero. — La nueva documentación aportada en contestación a los reparos establecidos por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ha sido analizada por los Servicios Técnicos y Jurídicos, estableciéndose las siguientes consideraciones:

—Se deberá aportar el informe favorable del Instituto Aragonés del Agua.

—Se aporta el Informe favorable del referido organismo de 11 de julio de 2011.

—Reflejar en la memoria el cementerio como sistema general.

Se procede a cumplimentar dicho aspecto recogiendo en la página 36 de la Memoria dentro del cuadro de sistemas generales de equipamientos del cementerio como equipamiento funerario.

—En cuanto a la ordenación de la unidad de ejecución 3, la disposición del viario este-oeste crea un frente de fachadas traseras, de las futuras edificaciones y con alineaciones distintas según la superficie de las parcelas y dando frente al equipamiento educativo, pareciendo más conveniente trazar una vía en la delimitación entre ambos.

Si bien existe una contradicción entre lo grafiado y lo dispuesto en la memoria, parece que la solución aportada por el ayuntamiento de Sestrica en este punto es reservar los últimos 5 metros de fondo de las parcelas colindantes con el equipamiento educativo como zona verde privada de uso privado con objeto de que la futura edificación guarde un retranqueo de 5 metros con el linde de la parcela y evitar el efecto indeseable de las fachadas traseras. Se procede a la corrección del plano PO3-1 y la ficha correspondiente. Sin embargo deberá constar expresamente que se trata de una zona verde privada puesto que si esta tuviera una naturaleza pública debería garantizarse en todo el caso el acceso público a la misma.

—En relación a la unidad de ejecución 2 de suelo urbano no consolidado se deberán tener en cuenta las edificaciones existentes en la misma a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

—Se recomienda prever alguno de los sistemas de actuación directa previstos en la legislación urbanística para el desarrollo de estas unidades de ejecución, en especial para la UE 2 por las posibles dificultades de gestión que podrían darse.

Se incorpora a los datos de la ficha de la UE 2 la edificabilidad consumida por las edificaciones existentes. Se fija como sistema de actuación el sistema de cooperación. Se modifica la ficha correspondiente.

—Completar el estudio económico de conformidad con el artículo 40.1 de la Ley 5/1999, Urbanística con un análisis del impacto del planeamiento propuesto en las Haciendas Públicas afectadas.

Se aporta nuevo estudio económico que constituye una estimación económica de las obras previstas y política de inversiones, públicas o privadas, para modelar el desarrollo urbano propuesto.

El plan general propuesto para el municipio de Sestrica no tendrá una repercusión importante sobre las Haciendas Públicas del Ayuntamiento ya que la mayor parte de los gastos de obras serán subvencionados o de iniciativa privada.

Como gastos del plan se consideran los gastos técnicos de redacción, tanto del presente Plan como de la documentación redactada para la tramitación de la evaluación ambiental.

Otro gasto a considerar será el de las obras de urbanización que tiene previsto realizar el ayuntamiento.

Estas actuaciones se realizarán en gran parte a través de la concesión de subvenciones por parte de la Administración Provincial, Autonómica y Estatal.

En suelos urbanos no consolidados, las nuevas infraestructuras y urbanización de viales se ejecutarán en el ámbito de las respectivas unidades de ejecución, con cargo al aprovechamiento de sus propietarios, quienes deberán ceder el 10% del aprovechamiento que se ha computado como ingresos.

La tasa por licencias e impuestos de construcción y la recaudación de impuestos de bienes inmuebles originarán un incremento en la recaudación municipal motivado por los nuevos desarrollos residenciales.

Otra posible fuente de ingresos podría ser el impuesto del valor de los terrenos de naturaleza urbana, pero dado que este concepto es de difícil estimación y sólo se aplicaría en un horizonte temporal superior a la vigencia del Plan, no se ha contemplado en el presente estudio.

Los costes fijos serán los derivados del mantenimiento de viales y espacios libres.

El plan general supondrá un incremento de los ingresos municipales por conceptos de impuestos directos. Los gastos de mantenimiento se compensarán con el incremento de los ingresos fijos.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el apartado primero del acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 31 de marzo de 2011 y ordenar la publicación de las Normas Urbanísticas, con el siguiente reparo que deberá cumplimentarse e integrarse en el documento de texto refundido del que deberán remitirse a este consejo tres copias debidamente visadas y diligenciadas: En cuanto a la ordenación de la unidad de ejecución 3, deberá constar la naturaleza de zona verde privada en tanto que si tuviera naturaleza pública debería garantizarse, en todo caso, el acceso público a la misma.

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

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo el Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de 18 de octubre de 2011».

### 3. Almonacid de la Sierra. — Plan General de Ordenación Urbana. COT 2010/145.

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra, se han apreciado los siguientes,

#### ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general de la Diputación General de Aragón con fecha 5 de agosto de 2011.

Segundo. — La nueva documentación presentada esta visada por el Colegio de Arquitectos de Aragón, Demarcación de Zaragoza y la misma corresponde al proyecto técnico del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, se aporta, expediente municipal completo.

Tercero. — Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 de mayo de 2010 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el BOPZ núm. 118 de 27 de mayo de 2010, y en el “Heraldo de Aragón” de 20 de mayo de 2010, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Durante el periodo de información pública se presentan escritos de alegaciones por don Francisco Morales Gimeno y doña Matilde López Morales, según consta en el certificado expedido por la secretaria del ayuntamiento de 28 de julio de 2010. Consta así mismo, acuerdo plenario de 28 de julio de 2010 con pronunciamiento expreso a las alegaciones referidas.

Cuarto. — Resultando que con fecha de 13 de julio de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Almonacid de la Sierra, adopta acuerdo de aprobación provisional de Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en la nueva legislación urbanística, Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — En relación con los antecedentes de este Plan General de Ordenación Urbana, cabe establecer las siguientes consideraciones. Almonacid de la Sierra cuenta actualmente con normas subsidiarias, aprobadas definitivamente en el año 2000, desde entonces han sido tramitadas dos modificaciones puntuales, en el año 2007, una de ellas se refería a cambio en normas urbanísticas y el otro objeto de modificación se refería a cambios en determinaciones sobre el ámbito de los Baltasares. De igual modo desde la aprobación de las NNSS, se ha tramitado un Plan parcial destinado al uso industrial, el denominado “Sector 4” Zona industrial, que actualmente se encuentra urbanizado.

Sexto. — Dentro del expediente administrativo se aportan los siguientes informes sectoriales:

—Informe favorable del Director General de Carreteras de 14 de junio de 2010, de carácter favorable con una serie de prescripciones.

—Informe sobre el procedimiento relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural de 19 de julio de 2010.

—Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 28 de diciembre de 2010, con las siguientes observaciones:

• Se deberán incluir en las normas urbanísticas el listado de normas, recomendaciones y criterios del segundo apartado de este informe.

• Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de la Ordenanza del Plan aragonés del saneamiento y depuración.

—Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 21 de julio de 2010.

—Resolución conjunta de 5 de enero de 2010 de los Directores generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, por la que se emite informe en rela-

ción con el avance de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Almonacid de la Sierra.

—Resolución de 31 de marzo de 2011, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la memoria ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra, que establece las siguientes consideraciones:

- El planeamiento propone un modelo compacto alrededor del núcleo, prevé un crecimiento elevado, de forma que atendiendo al principio de precaución, el planeamiento debería reconducirse a un modelo de desarrollo gradual de las nuevas zonas urbanas y urbanizables, acoplado a la demanda y teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio.

- Se recomienda la revisión de la documentación en cuanto a la superficie adscrita a cada categoría de suelo, quedando todo ello reflejado de manera correcta en la cartografía correspondiente, así mismo, se deberá incluir en la documentación final el informe o memoria de sostenibilidad económica.

- Los proyectos de zonas industriales están incluidos en el Grupo 6 del anexo III de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por lo que el órgano ambiental decidirá, aplicando los criterios establecidos en el anexo IV de la citada Ley, si dicho proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental. En el documento ambiental se incluirán las soluciones concretas en cuanto a los servicios, particularmente en cuanto al saneamiento y depuración de las aguas residuales, el impacto de las nuevas detracciones sobre las masas de agua subterráneas, medidas de integración paisajística de las nuevas instalaciones así como, en caso necesario, las medidas encaminadas a minimizar el impacto ambiental acústico y otras molestias.

- Se considera recomendable la introducción de medidas de ecoeficiencia más allá del Código Técnico de Edificación con objeto de minimizar los efectos sobre la atmósfera.

- Se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar, primando en su caso, actuaciones estructurales de mejora en las instalaciones de abastecimiento.

—Informe de la Dirección General de Desarrollo sostenible y Biodiversidad en relación al Plan General de Ordenación Urbana de 19 de agosto de 2010, con una serie de consideraciones.

Se aprecia la falta de una serie de informes, que deberán ser obtenidos e incorporar las determinaciones que pongan de manifiesto, siendo los siguientes:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, conforme se determina en el artículo 25.4 del Texto refundido de la Ley de Aguas, en tanto que en el expediente sólo consta Informe a la consulta personalizada en el procedimiento de evaluación ambiental de fecha 5 de julio de 2010, en el que no existe pronunciamiento expreso sobre la incidencia de barrancos y su relación con la seguridad en los usos normales en suelo urbano, ni en suelo urbanizable.

- Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, conforme se determina en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural sobre el Catálogo de Bienes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.2 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

- Informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, conforme se establece en el artículo 19 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón.

Séptimo. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana, en virtud de lo dispuesto en el artículo 49.1 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 48 de la Ley de Urbanismo de Aragón y 60 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Tercero. — El objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra es la clasificación de la totalidad del suelo incluido en su término municipal, y la determinación del modelo y definición de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

Almonacid de la Sierra perteneciente a la Comarca de Valdejalón, con una extensión de 54,1 kilómetros cuadrados y una población de unos 821 habitantes debiendo su nombre a la antigua comunidad árabe y a su situación aunque hay discrepancias sobre su significado, pues podría significar “lugar fronterizo” o “el monasterio”. Se encuentra localizado a unos 50 kilómetros de Zaragoza en la Comarca del Valdejalón y a 10 kilómetros de Cariñena y de La Almunia de Doña Godina, en las faldas de la Sierra de Algairén. Esta población, reducto árabe resistió los embites aragoneses hasta el reinado de Alfonso I el Batallador. En 1414, su población era principalmente morisca, y convivían judíos, moros y cristianos, llegando a alcanzar varios miles de habitantes. Pero a partir de 1609, los moriscos fueron expulsados, reduciendo la población a apenas un millar.

El municipio posee un gran patrimonio histórico. El trazo urbanístico de la villa, que es típicamente mudéjar, con calles estrechas en torno al castillo y numerosos arcos o pasos cubiertos.

Cuarto. — En cuanto a la justificación de la conveniencia, se establece en la memoria justificativa que en el documento de avance se plantea como uno de los objetivos el alcanzar un sistema de pequeña localidad bien acabada y con una expansión limitada dentro de su territorio, ya que en ella no tienen ninguna relevancia los actuales crecimientos expansivos.

Esta revisión tiene como objetivo establecer una nueva clasificación y calificación del suelo del término municipal con su respectivo régimen jurídico de acuerdo a la nueva regulación de la Comunidad Autónoma, preverá nuevos sistemas generales, dotacionales locales y espacios libres, creando una nueva estructura general y orgánica del municipio de Almonacid, motivada en gran parte por las actuales necesidades de ordenar y recoger en un único documento el vigente planeamiento urbanístico municipal y con menor urgencia en previsión a medio largo plazo, de una demanda de suelo residencial e industrial que necesite nuevos equipamientos y espacios libres.

Quinto. — Con relación al modelo de crecimiento territorial propuesto, cabe señalar las siguientes determinaciones. El Plan General adopta un modelo de respeto a la ciudad y el territorio que establece como objetivo esencial establecer una ordenación urbanística en los barrios de las bodegas y de las nuevas unidades de ejecución adecuada para las necesidades de usos productivos y residenciales de la población actual, así como acondicionar estos núcleos para segunda residencia o de vocación turística, relacionada con el mundo agrario-productivo. Además se plantean otros objetivos como los siguientes:

—De índole urbanística:

- Mejorar la calidad urbanística en la ciudad existente.
- Ordenar nuevas zonas residenciales de baja densidad.
- Mejorar y articular el sistema general de equipamientos y espacios libres.

—De índole técnica:

- Prever un desarrollo ágil del propio plan.
- Desarrollar nuevos ámbitos de urbanización adecuados al planteamiento racional de las infraestructuras y servicios.
- Asegurar el uso racional del suelo.

El casco urbano consolidado de Almonacid de la Sierra se ubica mayoritariamente al norte de la calle Barranco, avenida de Goya y avenida de Zaragoza, sin perjuicio de contar con algún número de edificaciones y las piscinas municipales al sur del eje mencionado.

La zona del casco antiguo se configura por un conjunto de unas cincuenta manzanas, con la fachada de la edificación configurando la alineación viaria y generando pequeños patios de parcela en plantas alzadas en el interior de cada una de las parcelas que conforman cada manzana.

En la zona central del casco histórico se ubican Casa de Cultura, Iglesia y Ayuntamiento, el grupo escolar se ubica junto a la avenida de Zaragoza (vial de acceso principal al casco urbano) y al este de la mencionada avenida de Zaragoza, en posición algo retirada de ésta, se ubican las pistas deportivas y las piscinas municipales, así como un parque adecuadamente urbanizado.

El suelo urbano existente, se ajusta a un modelo de crecimiento compacto, en el que la traza viaria se acomoda a la accidentada orografía en la que se encuentra implantado el casco urbano, justo al pie de la sierra de Algairén. En la misma categoría de suelo urbano consolidado, y junto a la traza del casco histórico, podemos distinguir los siguientes ámbitos zonales que, en general, se encuentran correctamente apreciados en el correspondiente plano de zonificación del Plan General:

—Ambito correspondiente al sector “Los Baltasares”, ya urbanizado, según planeamiento de desarrollo y parcialmente edificado. De forma análoga a otras extensiones del casco tradicional que en la actualidad se encuentran edificados, se califica como “Extensión de casco residencial”.

—Zona de bodegas: ubicada en el espacio existente entre el ámbito “Los Baltasares” y la calle Barranco, se corresponde con el ámbito en el que se ubican las tradicionales bodegas excavadas en la ladera, normalmente de P.B o a lo sumo de PB+1, las edificaciones se corresponden al los usos tradicionales relacionados con la industria vinícola. Salvo escasas excepciones, habitualmente se encuentran en precario estado de conservación.

—Extensión de casco mixta agraria: esta zona se dispone, particularmente al norte y oeste del casco histórico, además de una manzana así calificada frente al grupo escolar.

—Las zonas indicadas, se completan con equipamiento dotacional, zonas verdes y zonas verdes privadas.

En lo relativo a la clasificación de suelos y puesto el modelo en relación con el número de habitantes existentes (algo más de 800), indicar que la nueva propuesta determina los siguientes parámetros para los nuevos suelos de desarrollo:

—En suelo urbano no consolidado:

• UE1: aprox. 1,1 hectáreas, Edif.. 2,75 metros cuadrados/metro cuadrado, no se determina densidad; a.m. 2,15 metros cuadrados/metro cuadrado.

Considerando superf. De 200 metros cuadrados/viv supondrían aprox.: 118 viv.

• UE2: aprox. 1,32 hectáreas, Edif.. 2,75 metros cuadrados/metro cuadrado, no se determina densidad; a.m. 2,18 metros cuadrados/metro cuadrado.

Considerando superf. De 200 metros cuadrados/viv supondrían aprox.: 144 viv.

—En suelo urbanizable delimitado:

• SR1: aprox. 7,11 hectáreas, Techo edificable max.: 36.939 metros cuadrados (0,55 metros cuadrados/metro cuadrado); a.m. 0.4640 metros cuadrados/metro cuadrado, 25 viviendas/hectárea, aprox.: 177 viviendas.

• SR2a: aprox. 2,24 hectáreas, Techo edificable max.: 11.216 metros cuadrados (0,50 metros cuadrados/metro cuadrado); a.m. 0.47 metros cuadrados/metro cuadrado, 25 viviendas/hectárea, aprox.: 56 viviendas.

• SR2b: aprox. 1,69 hectáreas, Techo edificable max.: 8.460 metros cuadrados (0,50 metros cuadrados/metro cuadrado); a.m. 0.4718 metros cuadrados/metro cuadrado, 25 viviendas/hectárea, aprox.: 42 viviendas.

—En suelo urbanizable no delimitado: No se condiciona de forma expresa su desarrollo al del suelo urbanizable delimitado, superficie 3,10 hectáreas, en dos sectores (SUND 1 y SUND 2). En la memoria justificativa, se indica (erróneamente) que la superficie mínima para la delimitación de sectores debe alcanzar 15 hectáreas, con la condición de que en dicho ámbito pueda inscribirse un círculo de 250 metros de diámetro

Con las hipótesis indicadas y considerando únicamente el número de viviendas máximo admisible en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado, el total previsto alcanzaría: 262 viv en suelo urbano no consolidado + 275 viviendas en suelo urbanizable = 537 viv, totalizando unos 1611 habitantes, frente a algo más de 800 actualmente censados que habitan, lógicamente en el suelo urbano consolidado.

De otro lado, al analizar el modelo propuesto, se debe considerar que al desarrollarse el casco urbano en la ladera del pie de monte de la sierra de Algairén, los terrenos que se han ido ocupando desde el enclave original, corresponden al espacio ubicado entre el propio casco histórico y los barrancos que lo rodean, de tal modo, que incluso el denominado Barranco Primero, discurre parcialmente por un vial, urbanizado, con cierta pendiente que se denomina calle Barranco.

Esta misma circunstancia se produce en otros municipios de la provincia, como por ejemplo en el Polígono Industrial de San Babil en Illueca, adoptándose en aquella situación la canalización del barranco bajo el vial tras el correspondiente estudio hidrológico y contando con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En este caso, no consta en el expediente estudio hidrológico alguno, en el caso de la calle barranco. Para tener una idea de la magnitud de la cuenca, en una primera aproximación parece que abarca entre 70 y 100 hectáreas. Consta en el Expediente informe del organismo de cuenca al Informe de Sostenibilidad Ambiental, en el que no se realiza pronunciamiento expreso sobre inexistencia de riesgo por causa de los cauces que atraviesan el suelo urbano.

A la vista de lo anterior, cabe indicar que resulta necesario disponer del estudio hidrológico y análisis de inundabilidad para los periodos de retorno de 100 y de 500 años, informado por el Organismo de Cuenca y/o por Protección Civil, previamente a la aprobación por el Consejo del Plan que se analiza, indicando en el caso del suelo urbano, las medidas correctoras que en su caso fuesen precisas para garantizar la seguridad.

La estructura proyectada en el plan, se corresponde con modelo de crecimiento compacto, en un único núcleo de población.

Sexto. — En cuanto a la clasificación del suelo propuesta, cabe establecer las siguientes consideraciones. Se clasifican los suelos del término municipal en suelo urbano, consolidado y no consolidado, suelo urbanizable delimitado y suelo no urbanizable, especial y genérico.

El término Municipal abarca 5.410 hectáreas.

En cuanto al suelo no urbanizable, indicar que una parte significativa del mismo se clasifica como de protección especial (1.419 hectáreas, 26,23%) de las 5.357 hectáreas correspondientes a la totalidad del suelo no urbanizable). Las protecciones especiales establecidas son las siguientes:

—Ecosistema Natural.

—Protecciones Sectoriales y Complementarias:

• Carreteras.

• Caminos rurales.

• Acequias y elementos de dominio público hidráulico.

—Protecciones de yacimientos arqueológicos.

No se hace referencia a vías pecuarias o montes de utilidad pública.

Tras comprobar la corrección en la determinación de las zonas sujetas a protección especial en SNU, que se evidencian en el sentido favorable de los informes de INAGA, se pasa a analizar las clasificaciones del suelo urbano y del suelo urbanizable

El suelo urbano alcanza una extensión de 37,83 hectáreas, de las que 2,42 corresponden al suelo no consolidado. En este último, se prevén dos unidades de ejecución UE 1 y UE 2.

Cabe destacar aquí, la zona de las bodegas ubicada en suelo urbano, que se divide en dos subzonas 1 y 2. De un lado las normas urbanísticas remiten el desarrollo de este ámbito a un Plan especial de reforma interior en la zona delimitada en los planos para su desarrollo y conservación y de otro lado se establece que “se propine la redacción de Estudio de Detalle y Proyecto de Obras de Urbanización”. Parece por tanto, existir una contradicción entre estas determinaciones, lo que debería clarificarse habida cuenta de la necesidad de solucionar el problema de esta zona. Parece que en la Subzona 1, dado el grado de definición del plan, podría articularse la segunda de las opciones, sin embargo para la Subzona 2 se considera necesaria su resolución a través de un plan especial que mejore las infraestructuras y apueste por la conservación de las edificaciones existentes a través de la determinación de los objetivos que se pretenden en la correspondiente ficha del Plan Especial.

De otro lado, sorprende la excesiva extensión del suelo urbano no consolidado, puesto en relación con la inexistencia del parámetro de densidad y la muy alta intensidad de uso (a.m.=2,15 metros cuadrados/metro cuadrado frente a 0,46 en el suelo urbanizable). Por otra parte, aún considerando únicamente los 20 metros de fondo, (en el vial con servicios), que habitualmente suelen entenderse como urbanos y poniéndola en relación con la intensidad de uso asociada de 2,75 metros cuadrados/metro cuadrado que se han previsto para la totalidad de la unidad de ejecución, se deduce lo inadecuado del parámetro, puesto que para PB+2, supondría un fondo por encima de los 18 metros. Aún en éste segundo supuesto, el parámetro de edificabilidad más razonable no debería superar 1,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

Por otra parte, la alta intensidad de uso, junto con la variada tipología admitida (vivienda unifamiliar y vivienda colectiva) motiva además la necesidad de que sea redactado, al menos un estudio de detalle para resolver una ordenación más pormenorizada de la volumetría admisible.

Se deberá incorporar la densidad de viviendas por hectárea.

En cuanto al suelo urbanizable, la extensión proyectada alcanza 14,62 hectáreas, de las que 11,52 corresponden al suelo urbanizable delimitado y 3,10 hectáreas al suelo urbanizable no delimitado. En la primera categoría se prevén tres sectores SUR1, SUR2a y SUR2b de uso residencial mientras que la segunda categoría se clasifican dos ámbitos SUND 1 y SUND2. Asimismo, se contemplan en suelo urbanizable delimitado un sistema general de 4.755 metros cuadrados que no se adscribe a ninguno de los sectores sino que se prevé su obtención por expropiación.

Tal y como establece el órgano ambiental en la memoria ambiental emitida al Plan General, debería reconducirse a un modelo de desarrollo gradual de las nuevas zonas urbanas y urbanizables, acoplado a la demanda y teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio, por lo que se considera que deberá reconsiderarse la superficie prevista.

De otro lado, cabe indicar, en primer lugar, que resulta necesario disponer de estudio hidrológico y análisis de inundabilidad para descartar la eventual existencia de algún riesgo por avenidas de los barrancos. Al margen de esta circunstancia, y considerando la falta de justificación del crecimiento proyectado por la carencia de relación con la tendencia demográfica que ha experimentado el municipio en etapas precedentes, parece que los sectores más dudosos, precisamente son los situados más al Sur del casco urbano. De igual forma, indicar que a juicio de quien suscribe, parece más adecuado a la extensión y crecimiento previsible del municipio que se reduzca la anchura del sector de suelo urbanizable delimitado SUD1 de tal modo que la profundidad desde el barranco abarque 2 manzanas, finalizando en viario perimetral (sin perjuicio de que la ordenación pormenorizada debe ser resuelta en el correspondiente PP).

Se muestra a continuación el cuadro de síntesis de las superficies de las diferentes clases de suelos:

<b>Suelo Urbano</b>	Consolidado	354.105,61 m <sup>2</sup>
	No consolidado	24.278,00 m <sup>2</sup>
<b>Suelo No Urbano</b>	No Urbanizable	
	- Especial	14.191.035,00 m <sup>2</sup>
	- Genérico	39.387.520,00 m <sup>2</sup>
	Urbanizable	
	- Delimitado	103.432,05 m <sup>2</sup>
	- No delimitado	39.629,56 m <sup>2</sup>
<b>Total término municipal</b>		<b>54.100.000,22 m<sup>2</sup></b>

Séptimo. — En relación con las zonificaciones propuestas en el suelo urbano, cabe establecer las siguientes consideraciones. Se distinguen las siguientes:

Cabe indicar, que el suelo urbano se encuentra afectado por la existencia de Barrancos que atraviesan su delimitación, por cuanto lo más prudente sería descartar la existencia de riesgo alguno. Al margen de esta cuestión previa, se pasa a detallar pormenorizadamente cada una de las diferentes zonas en las que se configuran los usos en el suelo urbano:

CASCO ANTIGUO. RESIDENCIAL:

• Incluye el barrio de “La Judería”

• Uso residencial, vivienda unifamiliar en todas sus formas

- Tipología edificación adosada con fachada sobre alineación viaria
- En los casos que la edificación existente superase los parámetros de la zona, no se considerará “fuera de ordenación”. (art. 280.1 La definición de fuera de ordenación deberá adecuarse a la establecida en la legislación urbanística)

- No se establece parcela mínima, siempre y cuando sea posible cumplir el programa mínimo de vivienda, sin embargo a efectos de segregación se establece superficie mínima de 75 metros cuadrados y longitud de fachada de 4,50. (Art. 280.2 Esta cuestión resulta contradictoria con la inexistencia de parcela mínima, puesto que ésta en caso de existir únicamente rige para parcelas previamente inexistentes)

- Se establecen como usos compatibles: vivienda colectiva, residencia comunitaria, Uso agrario en P.B. e industria compatible. Uso terciario, de equipamiento rotacional, infraestructuras y sistemas libres.

- Ocupación: 100% en P.B. P. Alzadas: 15 metros.
- Edificabilidad: 2,75 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Altura P.B.+2 y 10 metros, pte. cubierta: 35° (excesivo, lo normal en estos casos es del 35%, esta cuestión se repite en el art. 280.11), altura máx. P. Bajo cub. 3.5 a cumbre.

#### ZONA EXTENSIÓN DE CASCO. RESIDENCIAL:

- Uso residencial, vivienda unifamiliar en todas sus formas, anejos al uso residencial.

- Tipología parcelas adosadas, con tamaño superior al del casco antiguo. Se admite: vivienda unifamiliar aislada, pareada y también agrupada o en hilera.

- En los casos que la edificación existente superase los parámetros de la zona, no se considerará “fuera de ordenación”. (Art. 281.1 La definición de fuera de ordenación deberá adecuarse a la establecida en la legislación urbanística)

- Parcela mínima:
  - Unifamiliar adosada o pareada: 175 metros cuadrados y 5,50 de fachada.
  - Unifamiliar aislada: 300 metros cuadrados, 12 metros de fachada.

- Se establecen como usos compatibles: vivienda colectiva, residencia comunitaria. Uso terciario (hospedaje, oficinas, garajes), de equipamiento dotacional, infraestructuras y sistemas libres.

- Alineaciones y Retranqueos:
  - Alineación a viario: edificación alineada a viario
  - Alineación a linderos: retranqueo mínimo de 3 metros a medianiles y linderos laterales (Se debe clarificar si se trata de dos supuestos diferentes o si se aplican las dos condiciones simultáneamente a la nueva edificación).

- Ocupación: 65%
- Edificabilidad: 1,30 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Altura P.B.+1 y 7 metros, pte cubierta: 35°, altura máxima. P. Bajo cub. 3.5 a cumbre.

- Se regula la posibilidad de E.D para parcelas >300 metros cuadrados para alineaciones de viario interior.

#### ZONA EXTENSIÓN DE CASCO. MIXTA AGRARIA:

- Uso industrial agrario y residencial unifamiliar compatible.
- Tipología: edificaciones agroindustriales y de almacenaje, algunas engloban vivienda familiar. (Art. 282.1 Se deberá corregir el texto de este artículo).

- Renovación de uso: se admite cambio de uso de manzana completa, en cuyo caso se aplicarán las condiciones de “extensión de casco residencial” mediante estudio de detalle.

- No se establece parcela mínima, en caso de segregaciones vinculadas a cambio de uso se remite a condiciones de Extensión de casco residencial. (Supone una contradicción intrínseca, puesto que la función de establecer parcela mínima no atañe a las dimensiones de las parcelas existentes, sino a la configuración de las que puedan formarse fruto de segregación de las actuales, conviene que sea rectificado el texto del artículo 282.3).

- Se establecen como usos compatibles: vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal, almacén agrícola, industria compatible (relacionada con la producción vinícola), oficinas relacionadas con la actividad vinícola, garaje y aparcamiento, infraestructuras urbanas y sistemas libres.

- Alineaciones y Retranqueos:
  - Alineación a viario: edificación alineada a viario
  - Alineación a linderos: retranqueo mínimo de 3 metros a medianiles y linderos laterales (art. 282.6. Se debe clarificar si se trata de dos supuestos diferentes o si se aplican las dos condiciones simultáneamente a la nueva edificación)

- Ocupación: 75%.
- Edificabilidad: 1 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Altura P.B.+1 y 9 metros, pte. cubierta: 35°, altura máx. P. Bajo cub. 3.5 a cumbre.

- Condiciones estéticas: Se admite la posibilidad de excepcionar el cumplimiento de “condiciones estéticas”, cuando la singularidad del proyecto lo requiera. (Art. 282.12 Como mínimo se debería regular mediante la tramitación de E.D.).

#### ZONA RESIDENCIAL LOS BALTASARES: (PROVIENE DE LA INTEGRACIÓN EN EL NUEVO PGOU, DE LA REGULACIÓN DEL P.P. VIGENTE)

- Uso característico: residencial unifamiliar.
- Tipología: vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcelas independientes, el ámbito se estructura con edificaciones aisladas.

- Parcela mínima: 250 metros cuadrados.

- Alineaciones y Retranqueos:

- Podrán adosarse las edificaciones a cualquiera de los linderos, en caso de realizar ventanas, el retranqueo mínimo será de 3 metros.

- Ocupación: la delimitada en el “área de movimiento de la edificación” (art. 283.5 podría entenderse que se corresponde con el total de la superficie zonificada, en caso contrario, deberá ser grafiada en la planimetría) parece deducirse que la ocupación podría alcanzar el 100%, cuestión que no resulta la más adecuada en la tipología asociada al ámbito).

- Edificabilidad: 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

- Altura P.B.+1 y 7 metros.

- Se incorpora además zonificación específica para zona de equipamientos y servicios vinculado al ámbito: 80% zona 1, 75% zona 2, PB+1 y 7 metros.

ZONA DE BODEGAS: Corresponde a la zona ocupada tradicionalmente por bodegas y que genéricamente se asocia al uso industrial, de almacenaje agrario y recreativo.

- El objetivo del Plan es el de mantener y consolidar los usos existentes, lo que conlleva la rehabilitación de edificaciones y obras de urbanización en los espacios viarios y espacios libres.

- Se propone la redacción de estudio de detalle y proyecto de obras de urbanización.

- Dentro de la zona de bodegas se distinguen dos sub-zonas:

- Subzona 1: se permite el uso de vivienda (sólo una vivienda unifamiliar o vinculada al uso agrario).

- Subzona 2: únicamente se permiten obras de consolidación de las edificaciones existentes.

- En el artículo 285.2 se indica la necesidad de redacción de un Plan especial de reforma interior en la zona delimitada en planos para su desarrollo y conservación. (Existe una cierta contradicción entre esta última determinación, puesta en relación con lo indicado al final del artículo 285, convendría clarificar la relación que pueda establecerse en la regulación).

- Parcela mínima: Se considera parcela mínima la existente, no se admiten segregaciones

- Alineaciones y retranqueos: Únicamente se admiten ampliaciones hacia la calle Barranco Primero, deberá ajustarse a la alineación de la planimetría correspondiente.

- Ocupación: En la zona de bodegas se pretende mantener la edificación existente. Se sujeta a la redacción de E.D. cualquier actuación. Se exceptúa el límite con la calle Barranco, (se debe clarificar si se permite intervenir en ésta zona, o resulta necesaria la redacción del E.D. art. 285.7).

- Edificabilidad: no se determina en el texto, se incluye en tabla final del artículo 285.11

Altura P.B.+1 y 9 metros.

En los artículos del 287 al 288.9 se detallan las condiciones para los usos de equipamiento dotacional, zona verde pública y zona verde privada, una vez analizadas las correspondientes ordenanzas, se comprueba que se ubican en las horquillas habituales relativas a parámetros de ocupación y edificabilidad, lo mismo sucede con los usos.

Por último indicar que la regulación de usos en suelo no urbanizable, se ajusta a la naturaleza y condiciones de uso habituales en éste tipo de suelo, y cuenta además con informe favorable de los órganos ambientales correspondientes.

Octavo. — En relación con los sistemas generales propuestos, cabe establecer las siguientes consideraciones.

Con respecto a los sistemas generales viarios vinculados al desarrollo del suelo urbanizable delimitado, cabe indicar que resulta incoherente su caracterización al ponerla en relación con el viario del SRI. Además de ello, su traza no llega a conectar adecuadamente los viarios del suelo urbano consolidado con los futuros viales apuntados, generándose fondos de saco sin que se resuelva además, la ordenación del suelo urbanizable residencial.

Asimismo, se propone su clasificación como suelo urbanizable delimitado si bien parece que están ubicados sobre un suelo urbanizable no delimitado existiendo una contradicción entre la Memoria y la planimetría.

Noveno. — Con relación a otras determinaciones, cabe establecer las siguientes consideraciones.

En primer lugar, en relación con los plazos para el cumplimiento de las previsiones del plan general, cabe indicar que en lo referente al suelo urbano no consolidado son los que se recogen en las fichas de las unidades de ejecución en lo referente al suelo urbanizable delimitado igualmente en la ficha correspondiente.

De otro lado, establece que los terrenos que no han sido asignados al suelo urbanizable o al suelo urbano no consolidado, deberán ser obtenidos públicamente en el plazo de 8 años desde la entrada en vigor de esta revisión, pasados los cuales entrará en juego la previsión contenida en el artículo 203 de la Ley 3/2009 de manera que pasados otros 4 años desde ese momento sin que se haya ejercitado la expropiación forzosa, los particulares podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los términos establecidos en los artículos 197.2 y 197.3 de la misma ley.

En segundo lugar, el plan general considera el sistema de compensación como el más adecuado para todos los sectores urbanizables y suelos a reparcellar, no obstante, la elección del mismo se llevará a cabo con la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución.

En tercer lugar, en relación con el estudio económico o estudio de sostenibilidad económica aportado, se aporta un documento muy completo que anali-

za todos los ingresos y gastos del ayuntamiento así como la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

En cuarto lugar, si bien el municipio de Almonacid no está obligado a dar cumplimiento a reserva alguna para VPA, se procede a la reserva del 10% de la superficie edificable de uso residencial en las unidades de ejecución y en los sectores urbanizable a la construcción de vivienda protegida, computándose las mismas con ponderación específica en los respectivos ámbitos. Se entiende que la dispersión de las reservas permitirá evitar la concentración en ámbitos determinados de la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. Supondrían un total de 35 viviendas sobre las 345 previstas con los nuevos desarrollos.

Asimismo, cabe indicar que se aporta el Catálogo de bienes del municipio si bien para su aprobación se requerirá la obtención del informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

Décimo. — Por último y al amparo de los distintos argumentos jurídicos esgrimidos en la presente resolución, se considera que se deberá completar la nueva documentación conforme a las consideraciones puestas de manifiesto y volver a remitir el texto resultante a este Consejo para su nuevo pronunciamiento.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Suspender la aprobación del plan general de ordenación urbana de Almonacid de la Sierra, de conformidad con lo establecido en el artículo 64.3e) del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, con la siguiente motivación principal: Resulta necesario disponer de estudio hidrológico y análisis de inundabilidad para los periodos de retorno de 100 y de 500 años, informado favorablemente por el Organismo de Cuenca y por el órgano competente en materia de Protección Civil, indicando en el caso del suelo urbano, las medidas correctoras que en su caso fuesen precisas para garantizar la seguridad.

Segundo. — Otros motivos de suspensión de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra son los siguientes:

— Se deberán aportar al expediente e incorporar las determinaciones de los mismos los siguientes informes:

- De acuerdo con el apartado anterior Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, conforme se determina en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas e Informe de la dirección general de Interior del Gobierno de Aragón, conforme se establece en el artículo 19 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón.

- Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, conforme se determina en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural sobre el Catálogo de Bienes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.2 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

— Se deberá reconsiderar la extensión del suelo urbano no consolidado y más particularmente su intensidad de uso y fijar la densidad. Asimismo, se deberá resolver la contradicción existente en la zona de bodegas de acuerdo con lo establecido en el fundamento sexto de este acuerdo. Por último, se debiera reconsiderar la naturaleza de los suelos en los que se prevé la unidad de ejecución 2, pareciendo más adecuado que se establezca una franja de unos 20 metros de suelo urbano consolidado y el resto pase a integrar el sector SUD R2b.

— Se deberá reconsiderar la superficie propuesta de suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, no encontrando justificada la clasificación de los ámbitos ubicados en el extremo sur del casco urbano por los posibles riesgos dada su ubicación junto al barranco.

— Asimismo, se deberá clasificar como suelo no urbanizable la manzana ubicada entre el sistema general de zona verde y el polígono industrial, calificada como “extensión de casco residencial”, que no cuenta con servicio urbano alguno.

— En cuanto a los sistemas generales varios vinculados al desarrollo del suelo urbanizable delimitado resulta incoherente su caracterización al ponerla en relación con el viario del SR1, así como al conectar del suelo urbano consolidado donde no se genera continuidad sino viarios con fondo de saco.

— Se deberán corregir las normas y ordenanzas urbanísticas, conforme se establece en el fundamento jurídico séptimo de este acuerdo.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Almonacid de la Sierra e interesados.

Cuarto. — Se adjunta al presente acuerdo el informe de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de 18 de octubre de 2011».

Contra estos acuerdos, que no ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Zaragoza, 4 de noviembre de 2011. — La secretaria de la Comisión, Eva María Salas Brosed

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPIO DE LUMPIAQUE

### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1.º *Objeto y ámbito de aplicación.*

El objeto de las presentes normas urbanísticas es regular los usos del suelo y la actividad edificatoria que se realiza en todo el territorio del término municipal de Lumpiaque.

##### Art. 2.º *Entrada en vigor.*

Desde la publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro en el “Boletín Oficial de Aragón” (artículo 68 de la Ley Urbanística de Aragón, en adelante LUA, y 66 del Reglamento 52/2002, de 19 de febrero que la desarrolla parcialmente, puestos en relación con la disposición adicional sexta de la propia Ley).

##### Art. 3.º *Vigencia.*

Las presentes normas urbanísticas contenidas en este Plan General de Ordenación Urbana, serán de vigencia indefinida y, en todo caso, hasta que sean modificadas, revisadas o derogadas expresamente por otra disposición de rango igual o superior.

El procedimiento de revisión o modificación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la LUA y artículos 152 y siguientes del Reglamento de que la desarrolla.

##### Art. 4.º *Publicidad.*

Todos los documentos que constituyen el Plan General son públicos, estando obligado el Ayuntamiento a facilitar la consulta de los mismos a toda persona que lo solicite.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes, a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca.

##### Art. 5.º *Obligatoriedad.*

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las presentes normas urbanísticas.

La protección de la legalidad urbanística corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

Los órganos urbanísticos competentes velarán por su cumplimiento aplicando, cuando sea preciso, las sanciones contenidas en la Legislación vigente.

##### Art. 6.º *Legislación aplicable.*

Además de los artículos contenidos en las presentes normas urbanísticas, serán de aplicación la legislación sectorial que afecta a los usos del suelo y actividad edificatoria, y la legislación urbanística de rango superior vigentes. En particular, y entre otras, las siguientes disposiciones normativas:

- Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, BOE núm. 305 de 22 de diciembre.

- Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.228/1978 de 25 de Agosto, BOE núm. 27, de 31-I-79) en los artículos indicados por la LUA en su Disposición Final Primera.

- Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.187/1978 de 23 de Julio, BOE núm. 223, de 18-IX) en los artículos indicados por la LUA en su Disposición Final Primera.

- Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. BOE núm. 80, de 3 de abril. (Real Decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local. BOE núm. 96 y 97 de 22 y 23 de abril)

- Ley 7/1999, de 9 de abril de Administración Local de Aragón.

- La Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

- Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

- Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por Real Decreto 2387, de 30 de diciembre de 2004.

- Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales.

- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), BOE núm. 74, de 28 de marzo de 2006.

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

- Texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos aprobada por Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, modificado por Ley 6/2010, de 24 de marzo.

- Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-09); BOE núm. 203 de 22 de agosto de 2008.

- Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (BOA núm. 30, de junio de 2009)
- Ley 7/2009 de 22 de junio, de Ordenación del Territorio (BOA núm. 30, de junio de 2009)
- Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones y actividades ganaderas.
- Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de Protección contra la Contaminación Acústica de Aragón.

## TITULO II

## CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

## CAPITULO I

## COMPATIBILIDAD Y LIMITACIÓN DE LOS USOS EN FUNCIÓN DE SU SITUACIÓN

## Sección 1.ª — Compatibilidad entre usos

Art. 7.º *Definición.*

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

Art. 8.º *Usos característicos.*

Uso característico, principal o dominante es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Art. 9.º *Usos compatibles.*

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por las normas del Plan General, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Lo usos que se señalan en estas normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

Art. 10. *Usos permitidos.*

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por las normas del Plan General o los planes que las desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquella.

Art. 11. *Usos prohibidos.*

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas normas del Plan General o por los planes parciales o especiales que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las normas del Plan General.

Art. 12. *Usos prohibidos existentes con anterioridad a la vigencia del PGOU.*

Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos como de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

Art. 13. *Usos tolerados.*

1. Son usos que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de las condiciones exigidas para ello, pero que el Plan General asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando el margen de diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigencias para ser permitido quedan dentro de los límites admisibles. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Son condiciones para que un uso sea tolerado:

- No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de “fuera de ordenación”.
- Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

4. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
- b) Se permiten las obras de ampliación y modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
  - Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
  - La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestias, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.

• La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.

• La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, tras pasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Art. 14. *Usos fuera de ordenación.*

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las normas del Plan General que resultasen disconformes con las mismas serán calificadas como fuera de ordenación.

## Sección 2.ª — Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos

Art. 15 *Definición.*

Son las que derivan de las normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso considerado, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos.

A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios:

1. En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquellas.
2. En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
3. En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
4. En edificio no residencial medianero o nave nido.
5. En edificio exento de uso exclusivo, aún cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.
6. En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o emplazamiento alejado del suelo urbano.

Art. 16. *Limitaciones generales.*

Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso y zona, y en todo caso las siguientes:

1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.
2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.

3. De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

Las restantes actividades clasificadas como peligrosas que no tengan ese carácter secundario se admiten en suelo urbano exclusivamente cuando lo sean por combustibilidad e inflamabilidad, con las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona.

## CAPITULO 2

## USO RESIDENCIAL

Art. 17. *Definición y clases.*

Se denomina uso residencial a la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas. Comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:

1.1. Vivienda Unifamiliar. La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública. Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.

1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, aquellas que no se adosen a otra aunque lo haga a alguno de sus linderos.

1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada. Es aquella que se adosa a otra formando bloques de dos.

1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada. Es aquella que se adosa a otra u otras formando bloques de más de dos.

1.2. Vivienda Colectiva: Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.

1.3. Vivienda comunitaria: Corresponde a la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar siempre que no se halle específicamente incluida en otro uso. Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia

mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de equipamiento asistencial. Igualmente los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración de Equipamiento comunitario correspondiente. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

#### Art. 18. Condiciones generales del uso residencial

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en el apartado de condiciones higiénico sanitarias de estas normas. La estancia principal recaerá en una longitud mínima de tres metros de fachada sobre calle o plaza, espacio libre público, patio abierto a espacio público con abertura mínima de seis metros de ancho y profundidad máxima de dos tercios de la anchura, o patio de manzana que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio, siendo como mínimo de nueve metros de diámetro. Dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco.

2. El programa mínimo para una vivienda será: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo compuesto, como mínimo, de lavabo, ducha e inodoro. Las superficies y dimensiones mínimas serán las siguientes:

Estancia	Superficie mínima	Lado mínimo
Salón	16 metros cuadrados	3 metros
Cocina	6 metros cuadrados	1,70 metros
Dormitorio doble	10 metros cuadrados	2,50 metros
Dormitorio individual	6 metros cuadrados	2 metros
Aseo	2,50 metros cuadrados	1,20 metros
Salón-cocina	18 metros cuadrados	3 metros

Los pasillos deberán tener una anchura mínima de 0,90 metros, pudiendo existir estrangulamientos puntuales de hasta 80 centímetros de ancho libre, siempre y cuando no superen los 40 centímetros de longitud.

Los vestíbulos deberán tener una anchura mínima de 1,20 metros.

3. En viviendas de superficie útil menor de 60 metros cuadrados se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza que tendrá una superficie útil mínima de 18 metros cuadrados y se podrá inscribir una circunferencia de 3 metros de diámetro. En ningún caso la superficie útil de la vivienda será inferior a 45 metros cuadrados, no computándose en la citada superficie los espacios abiertos.

4. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a 45 metros cuadrados ni su volumen a 112,50 metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

5. Las piezas habitables serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con excepción del estar-comedor que podrá servir de paso para acceder a todas.

6. Se estará a lo dispuesto en el título III de estas normas urbanísticas, dedicado a las condiciones generales de la edificación.

7. El uso residencial en plantas bajocubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior, no pudiendo superar la superficie de esta planta el 30% de la superficie de la vivienda. En estas plantas, la medición de las estancias, a efectos del cómputo de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta centímetros (150 centímetros) sobre la rasante de la planta que se trate.

8. Se prohíbe la ubicación de viviendas en plantas sótano y semisótano. Se permiten viviendas en planta baja siempre que su forjado esté aislado del terreno natural por una cámara ventilada de 0,30 centímetros de espesor de materiales hidrófugos o ubicada sobre una planta sótano o semisótano.

### CAPITULO 3

#### USO INDUSTRIAL

#### Art. 19. Definición y clases.

Se denomina uso industrial al que tiene por finalidad el conjunto de operaciones destinadas a la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen los almacenes de cualquier tipo vinculados a la actividad industrial, actividades artesanales y talleres de reparación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

1 Almacenes: Espacios dedicados a la guarda, conservación, distribución, o venta al por mayor de materias primas o productos manufacturados. Se excluyen los vinculados a actividades terciarias.

1.1. Almacenes agrícolas. De materias primas o maquinaria agrícola.

1.2. Almacenes industriales. De productos manufacturados, sin comercio directo de venta al público.

2 Talleres: Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos artesanales, no seriados o en pequeñas series, o la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Se distinguen las siguientes clases:

2.1. Talleres artesanos de artes y oficios. Dedicados a la transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series. Su potencia instalada será inferior a 8 CV y no necesitarán acceso frecuente de vehículos de peso total igual o mayor a 8,5 Tn.

2.2. Servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico. Incluye pequeños talleres de reparación, tintorerías, etc., pero no talleres de reparación de vehículos o maquinaria agrícola.

2.3. Talleres. Son tales los talleres de reparación de vehículos, máquinas, madera, útiles, etc. que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria (talleres de coches, instalaciones de lavado, engrase, etc.).

3. Industrias: Transformación de productos por procedimientos seriados.

3.1. Industria de primera transformación de productos agrarios, ganaderos o forestales: Incluye serrerías, bodegas, conserveras, tratamiento de productos animales y agrícolas, producción y secado de embutidos y salazones, etc.). Se divide en:

3.1.1. Industrias con potencia instalada inferior a 0,05 kW/metro cuadrado de superficie construida.

3.1.2. Industrias con potencia instalada superior a 0,05 kW/metro cuadrado de superficie construida.

3.2. Industrias de transformación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales.

3.3. Industria peligrosa: es la que, independientemente de su superficie, origen de los productos de transformación o potencia instalada, el Reglamento M.I.N.P. exige que deberán instalarse a una distancia mínima de los núcleos habitados de 2.000 metros. Se prohíbe en todo el término municipal.

#### Art. 20. Condiciones generales del uso industrial.

1. Las máquinas e instalaciones mecánicas, así como los establecimientos industriales en general, estarán sujetos a las condiciones señaladas en la legislación de industrias y actividades, en cualquier caso, a inspecciones periódicas que pueda efectuar el Ayuntamiento, u otro Organismo competente, para comprobar y verificar el correcto funcionamiento de las mismas.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, solo se autorizarán actividades industriales comprendidas en los grupos 2.1, 2.2 y 2.3.1.1, en situación 2.<sup>a</sup> o 3.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas, siempre que su potencia instalada sea inferior a 10 CV, hayan obtenido licencia de actividad y cumplan de las condiciones de Ruidos. Dichos motores se instalarán a una distancia no menor de 1 metros. de toda pared de fachada o medianera.

3. Las actividades no comprendidas en el apartado anterior, se ubicarán en edificios exclusivos y aislados, con arreglo a las demás condiciones previstas en la legislación vigente. Si se sitúan en áreas cuyo uso característico sea el industrial, podrán ser edificios de cualquier tipología permitida en las mismas.

4. En todo caso, la protección del medio ambiente se efectuará mediante la sujeción de las actividades que lo requieran a la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, a la Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y demás disposiciones que regulan, con carácter general y sectorial, la protección del medio ambiente.

5. Se recuerda la obligación de cumplimiento del Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

### CAPITULO 4

#### USO TERCIARIO

#### Art. 21. Definición y clases.

Se denomina uso terciario a las actividades lucrativas que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

1. OFICINAS: Comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

1.1. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas. Están incluidos los unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en situación 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3 de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

1.2. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas. Están incluidos tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas o edificio exclusivo no unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en situación 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas

2. COMERCIO: Actividades destinadas a la compraventa de mercancías de uso común, al por menor o al por mayor y almacenes comerciales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

2.1. Almacenes y comercio mayorista. Incluye actividades independientes o vinculadas a una actividad industrial pero que requieren espacio separado de aquella para depósito, guarda de material, bienes y productos y distribución de los mismos al por mayor, venta y exposición etc. Podrán situarse en situación 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

2.2. Comercio al por menor en edificio exclusivo. Incluye supermercados, y todo tipo de establecimientos Cash & Carry. Podrán situarse en situación 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

2.3. Comercio al por menor en planta baja. Podrán situarse en situación 2.<sup>a</sup> o 3.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas, con tolerancia de almacén en entreplanta, planta primera, semisótano o sótano en edificios.

3. **HOSTELERÍA:** Locales destinados al público para el desarrollo de su vida en relación, con venta de comidas y bebidas. Se distinguen las siguientes clases:

3.1. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. en edificio exclusivo (en situación 4.ª, 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas).

3.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. en planta baja. Podrán situarse en situación 2.ª o 3.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

3.3. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. al aire libre.

4. **HOSPEDAJE:** Comprende todo establecimiento comercial abierto al público que, de forma habitual y profesional, mediante precio, facilitan servicios de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o parte del mismo. Podrán situarse en situación 4.ª, 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas. Se distinguen las siguientes clases:

4.1. Hoteles y apartahoteles: Comprende los hoteles y las pensiones.

4.2. Albergues

4.3. Campamentos de turismo o camping.

5. **Recreativos:** actividades recreativas con participación a excepción de las comprendidas en el uso hostelería. Incluye salas de juego, de conferencias, de reuniones de tipo cultural, sindical. Se distinguen las siguientes clases:

5.1. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros en situación 4.ª, 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

5.2. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros en situación 2.ª o 3.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

Art. 22. *Condiciones generales del uso de oficinas.*

1. Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que éstos lo sean sólo parcialmente (luces a patio interior). La superficie útil no será inferior a 6 metros cuadrados por persona trabajando, con 20 metros cuadrados mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.

2. En las oficinas anexas a la vivienda se cumplirán, las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación. Se demostrará fehacientemente la residencia del titular de la oficina. No podrá destinarse a este uso más del 20% de la vivienda.

3. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento veinte (120) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de prevención de incendios u otras que les sean de aplicación.

4. Los establecimientos de esta naturaleza incluidos en edificios de diferentes uso principal deberán contar con la dotación de plazas de estacionamiento correspondiente a aquél; en ausencia de otra indicación, preverá un estacionamiento por cada cien metros cuadrados construidos de superficie

5. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará una retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. Precisarán licencia de ocupación en el caso de que no estén incluidos en los supuestos en que es necesaria la de actividades ni la de apertura.

Art. 23. *Condiciones generales del uso comercial.*

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados.

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativas de protección de incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 metros cuadrados, se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros, que deberá contar también con un urinario). En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. A partir de 400 metros cuadrados, por cada 400 metros cuadrados o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro para los señoras y un lavabo y un urinario para los de caballeros.

5. En las galerías comerciales, mercados, etc. se podrá agrupar dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función a la superficie útil a que sirven.

6. La dotación de estos servicios públicos será independiente de los que puedan ser exigibles por la normativa laboral para los empleados del establecimiento o centro de trabajo.

7. La luz y la ventilación de los locales será, generalmente, natural, con huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.

8. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

9. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metros cúbicos/seg., distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 metros. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

10. Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea instalada en las condiciones apuntadas en el artículo 177 de estas Normas. Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

Art. 24. *Condiciones generales del uso de hostelería.*

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escalera con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativas de protección de incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

Art. 25. *Condiciones generales del uso hospedaje.*

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá de propia parcela, como mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados de las zonas no destinadas a hospedaje, además del número de plazas que por razón de la capacidad de alojamiento resulte al aplicar la más exigente de las siguientes dotaciones:

- Una plaza por cada dos (2) habitaciones.
- Una plaza por cada tres (3) camas.

Si en el establecimiento existen otros usos con especiales exigencias de dotación de aparcamientos, tales como los de tipo recreativo, se añadirán las plazas requeridas para ellos en las condiciones de uso correspondientes.

Art. 26. *Condiciones generales del uso recreativo.*

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

3. Todas ellas cumplirán la reglamentación que les sea de aplicación, muy especialmente el Reglamento General de Policía de Espectáculos.

4. En el caso 3.5.2. los locales tendrán acceso independiente de cualquier otra dependencia del edificio.

## CAPITULO 5

### USO DOTACIONAL

Art. 27. *Definición y clases.*

Se denomina uso dotacional al que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se separan para regulación detallada en secciones posteriores las dotaciones para red viaria, espacios libres públicos e infraestructuras técnicas, distinguiendo aquí según la finalidad atendida las siguientes clases de equipamientos:

4.1. **Educativo:** Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

4.2. **Cultural:** Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc).

4.3. **Recreativo y de ocio:** Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc. Asimilables en lo que corresponda al uso terciario de ocio y recreo.

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

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

## CAPITULO 6

## SISTEMAS GENERALES

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

4.7. Religioso: Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.

4.8. Mercados de abastos: Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.

4.9. Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.

4.10. Otros servicios públicos urbanos: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

4.11. Cementerios: Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

4.12. Salas de reunión: Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece el Plan General.

Las actividades descritas en este capítulo 4 se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006, de protección ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 28. *Sustitución de los usos de equipamientos existentes.*

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a las necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- Si están situados en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- Si están situados en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones que en el supuesto anterior por otro uso dotacional.
- Los edificios y usos dotacionales privados edificados según el artículo 31 podrán ser sustituidos por otros permitidos en la calificación de la parcela en que se hallan.

Art. 29. *Sustitución de los usos de equipamientos existentes.*

1. Las actividades terciarias y de equipamiento se admitirán en general en cualquier suelo urbano, sujetas a las condiciones de uso y compatibilidad que se dictan para cada zona, y salvo las exclusiones expresas que en ella se establezcan. Esta admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas condiciones más restrictivas que las admitidas para la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas espaciales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

2. Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las siguientes características geométricas y formales:

- Parcela mínima de mil cincuenta (500) metros cuadrados, indivisible.
- Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.
- Se permitirá una ocupación de hasta el 50% en cualquiera de sus plantas.
- La edificabilidad total será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.
- La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con catorce (14) metros de altura máxima de fachada.

3. Para que pueda acogerse la edificación a esta regulación genérica se requerirá la redacción de un estudio de detalle para la manzana completa en que se ubique la parcela.

4. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados a servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de estudio de detalle.

Art. 30. *Definición.*

Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las normas del PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Lumpiaque.

Los sistemas generales definidos por las normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Art. 31. *Regulación de los sistemas generales.*

Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial.

Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

Art. 32. *Titularidad y régimen urbanístico.*

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes normas del PGOU y deberán transmitirse el Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas normas.

En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere el artículo 16.4 de la LUA solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

Art. 33. *Obtención de los sistemas generales.*

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 107 de la LUA.

Art. 34. *Derechos y obligaciones de los propietarios.*

Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la repercusión de las cesiones a favor de la administración actuante.

Art. 35. *Obtención por expropiación forzosa.*

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en ella legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 36. *Ocupación de terrenos de sistemas generales.*

El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 37. *Ejecución materia.*

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las Normas del PGOU y con base en las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los planes parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano.

### TITULO III

#### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### CAPITULO I

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

##### Art. 38. *Alineación.*

Es la línea que señala el límite entre el vial (dominio público) y la zona de dominio privado a partir de la cual podrá levantarse la edificación en su frente a la vía pública.

##### Art. 39. *Ancho de vial.*

Es la distancia más corta entre las dos alineaciones del vial.

En las calles, plazas o vías existentes, se respetarán las alineaciones existentes.

El ancho de vial se considerará como la mínima distancia permitida entre la edificación existente y la futura, o bien, entre dos futuras alineaciones. El vial resultante será el afectado al uso público.

##### Art. 40. *Retranqueo.*

Se denomina retranqueo a la separación entre la alineación oficial o los límites de la parcela y la fachada, medida según la normal a ambas.

##### Art. 41. *Determinación de alineaciones.*

En la documentación gráfica se determinan las alineaciones que quedarán definidas sobre el terreno mediante el procedimiento de tira de cuerdas, previo a la concesión de licencia de obra, y que se efectuará con expreso sometimiento a lo indicado en los Planos.

##### Art. 42. *Parcelas.*

La unidad mínima de actuación es la parcela. La parcela neta es la porción de suelo apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

La parcela mínima es la menor superficie de parcela neta admisible a los efectos de parcelación y edificación.

En los solares que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de este Plan General con una superficie de parcela neta inferior a la exigida en este Plan General, y siempre que estén previamente edificadas, sean colindantes con otras parcelas ya edificadas o se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite, no será de aplicación las condiciones de parcela mínima establecidas.

##### Art. 43. *Índice de ocupación.*

Porcentaje ocupado en planta por la edificación respecto de la superficie total de la parcela neta.

##### Art. 44. *Edificabilidad.*

Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie construida de edificación (metros cuadrados) y la superficie de parcela neta (metros cuadrados). Se expresa en metros cuadrados/metro cuadrado.

##### Art. 45. *Solares.*

En el suelo urbano no podrá edificarse hasta que la respectiva parcela tenga la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que se determinan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, tal y como establece el artículo 16.2 de la LUA).

A los efectos de estas normas urbanísticas, tendrán la consideración de solares, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1.º Que además de contar con los servicios señalados en el artículo 13 a) de la LUA, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.

2.º Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

##### Art. 46. *Fondo edificable.*

Es la dimensión lineal máxima que alcanza o puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a una línea de vial o de fachada que se toma como referencia.

El fondo edificable señalado en el plano de alineaciones y rasantes, deberá ser respetado por las construcciones a realizar en estos lugares que se suelen situar en el límite del suelo urbano.

##### Art. 47. *Patio abierto a fachada.*

Se define como patio abierto a fachada el espacio resultante del retranqueo de la fachada con la alineación oficial.

Se permitirá siempre que se cumpla:

a) Que no deje medianerías al descubierto.

b) Que la relación de forma, siendo  $p$  la profundidad medida desde el plano de fachada y  $f$  la longitud del frente que abre a la misma, sea  $p \leq 1,5 f$  (expresándose en metros todas las magnitudes).

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 metros y el frente mínimo no podrá ser inferior a 3 metros, si los testeros son ciegos, ni a 6 metros si los testeros cuentan con huecos.

Cumpliendo con estos requisitos la superficie de estos patios no contará a efectos del conjunto general de la edificabilidad ni de la ocupación.

##### Art. 48. *Patio interior.*

Patio interior es aquél que tiene su perímetro ocupado por edificación.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

### CAPITULO 2

#### DIMENSIÓN Y FORMA

##### Art. 49. *Altura reguladora máxima.*

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones, medida de la forma establecida en el artículo 59.

##### Art. 50. *Altura máxima visible.*

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones desde el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.

##### Art. 51. *Planta.*

Cada uno de los espacios entre forjados de la edificación.

##### Art. 52. *Número máximo de plantas.*

Número de plantas máximo permitido dentro de la altura reguladora.

##### Art. 53. *Altura libre de planta.*

Distancia en vertical desde la cara superior del suelo de cada planta y el nivel inferior del techo de dicha planta, ambos como sus respectivos materiales de acabado superficial.

##### Art. 54. *Sótano.*

Es toda planta enterrada o semi-enterrada (semisótano), siempre que su techo (cara inferior del forjado) esté a un metro o menos por encima del nivel del plano de rasante; la parte de planta semi-enterrada (semisótano) cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de un metro por encima de este nivel tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

##### Art. 55. *Planta baja.*

Es la primera planta por encima del sótano real o posible, cuyo pavimento esté situado entre 1,40 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano de rasante.

##### Art. 56. *Entreplanta.*

Planta que en su totalidad tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se amite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil total no exceda del 60% de la superficie útil de local a que esté adscrita.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entre planta será la correspondiente al uso a que se destine, y será igual o superior a 2,50 metros, caso que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de 2,30 metros en el caso de destinarse a almacenaje, aparcamientos o aseos.

##### Art. 57. *Aticos.*

Se permitirá en las zonas que así se especifique como nueva planta a añadir a las permitidas siempre que cumpla las siguientes condiciones:

—Que no se manifieste en fachada, para lo cual deberá retranquearse un mínimo de 3 metros con respecto a todas las alineaciones de fachada del edificio en cualquier punto de estas.

—Que el conjunto del edificio cumpla la altura edificable y sin que en ningún punto supere el plano imaginario del 40% de pendiente a partir de las líneas de fachada ni la altura máxima de cumbrera establecida.

##### Art. 58. *Forma de medir la altura.*

La distancia vertical en metros se medirá desde la cota de la rasante de la calle, en el centro de la línea de fachada, hasta la cara inferior del último forjado que sirve de base a la cubierta.

Para los casos de calles en pendiente, la medición se efectúa de la misma forma señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 0,70 metros y sin que ello suponga aumento del número máximo de plantas.

En los casos que el diseño del edificio prevea alturas distintas de forma escalonada, la altura reguladora máxima se medirá de la misma forma anterior en el punto medio de cada tramo escalonado.

En edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán con la misma altura reguladora se aplicará la fórmula anterior, considerando el conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

En el caso de parcelas en esquina con altura reguladora distinta para las calles a las que recaiga el edificio, se aplicarán las normas de altura independientemente para cada fachada, pudiendo aplicarse en la de menor altura la altura correspondiente a la de mayor altura en una longitud máxima de 10 metros, medidos desde el vértice de la esquina entre ambas calles. El muro de cerramiento lateral del edificio de mayor altura deberá tratarse con los mismos materiales que la fachada a la calle, debiendo realizarse con un ángulo con el plano de fachada de la calle de menor altura de entre 60º y 90º.

En solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, con los cuerpos edificatorios alineados a cada frente de fachada quedando éstos separados por un espacio libre interior, cada uno se regulará a efectos de medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratara de edificios independientes.

Cuando se trate de solares enclavados en manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

**Art. 59. Construcciones por encima de la altura.**

Por encima de la altura reguladora máxima, además de las chimeneas, sólo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio de pendiente inferior al 40%. El espacio resultante bajo dicha cubierta no podrá ser utilizado como espacio, habitable o no, excepto en los casos en los que se autorice expresamente en las normas zonales específicas.

b) Los remates decorativos de las fachadas.

Otro tipo de instalaciones, cajas de escalera y ascensores, cuartos de instalaciones generales del edificio o placas solares, podrán situarse por encima de la altura reguladora máxima, pero en ningún caso sobrepasarán la altura máxima visible del edificio.

**Art. 60. Aparatos elevadores.**

Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio de viviendas cuyo último piso esté a 12 metros o más, sobre la cota de la acera en el eje del portal y, uno por cada veinte viviendas o fracción.

En cumplimiento de la legislación de accesibilidad, aquellos edificios de uso privado de nueva construcción que tengan una altura superior a planta baja y una planta alzada, a excepción de las viviendas unifamiliares, deberán prever las condiciones de diseño y el espacio necesario para facilitar la posible instalación de un ascensor practicable.

Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

**Art. 61. Salientes y vuelos.**

Las fachadas serán planas y sólo se permitirán salientes:

- Aleros.
- Balcones.
- Cornisas y molduras.

Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a los tres metros y medio (3,5 metros) medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta de cada fachada.

El vuelo abierto máximo será:

- En las calles menores de 8 metros: 0,40 metros.
- En las calles de 8 metros o mayores: 1 metro.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo. Se prohíben expresamente los vuelos cerrados.

El vuelo de los aleros podrá superar en 30 centímetros del vuelo abierto máximo permitido.

**Art. 62. Cómputo de edificabilidad.**

A los efectos de edificabilidad únicamente computarán las superficies construidas transitables cubiertas que estén incluidas dentro del perímetro exterior de las plantas baja y superiores, excluidos los patio interiores descubiertos de la parcela. Los vuelos abiertos y soportales de planta baja computarán al 50% cuando estén cerrados por dos o menos lados, y al 100% cuando estén cerrados por más de dos lados.

El semisótano, caso de existir, no computará a no ser que la cara inferior de su techo supere en 1 metro cualquier punto de la rasante a fachada, en cuyo caso computará, a efectos de edificabilidad, la parte de su superficie que tenga la cara inferior de su techo 1 metro por encima de la rasante.

A efectos de edificabilidad tampoco computarán los espacios encerrados bajo los faldones de cubierta, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio.

**Art. 63. Cómputo de ocupación.**

Computará a efectos de la ocupación el perímetro cerrado exterior del edificio, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten dentro del perímetro del solar. Asimismo se contabilizan como superficie ocupada los patios de parcela cerrados.

No se incluirán los elementos volados sobre la vía pública ni los aleros de la cubierta ni los patios abiertos a fachada.

CAPITULO 3

HIGIENE Y CALIDAD

**Art. 64. Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad.**

Toda construcción, esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas señaladas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, al margen de las que específicamente se establecen en el presente Plan General o las que se puedan definir en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

**Art. 65. Condiciones de exterior en viviendas.**

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas.

**Art. 66. Condiciones mínimas de las viviendas.**

Toda vivienda contará como mínimo con el programa definido en el apartado 2 del artículo 18 de estas normas, siendo la superficie mínima de vivienda de 45 metros cuadrados.

**Art. 67. Iluminación.**

La iluminación será natural en todas las piezas vivideras, a través de huecos en fachada de una superficie mínima igual a 1/10 de la superficie útil en planta de la pieza.

Todas las piezas habitables tendrán primeras luces. Sin embargo, cuando la pieza comunique con el exterior mediante segundas luces, estas dimensiones deberán de duplicarse y en ningún caso podrán ser inferiores a la mitad de la fachada. Se entiende que existen segundas luces cuando el paramento de fachada de la pieza se encuentre situado a una distancia igual o superior a 2,50 metros del patio, calle o espacio libre, que forme el volumen de ventilación o iluminación.

**Art. 68. Dimensiones mínimas.**

Las dimensiones mínimas de las piezas de la vivienda serán las establecidas en el apartado 2 del artículo 18 de estas normas.

**Art. 69. Comunicaciones verticales.**

Los zaguanes de entrada a edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho sobre mínimo de 2,50 metros hasta el acceso a la escalera.

Las mesetas y corredores de acceso a viviendas tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

Las escaleras de uso común en edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de 1 metros y ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de iluminación de 0,30 metros cuadrados.

Se permitirá igualmente escaleras con iluminación cenital con las siguientes condiciones:

- a) Superficie iluminación mínima 2/3 de la superficie útil de la caja.
- b) El lado mínimo del ojo de la escalera será 1,10 metros.
- c) Que se garantice suficientemente el sistema de ventilación.

Las escaleras en edificios destinados a usos distintos a los de viviendas tendrán la anchura mínima que establecida en la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y especialmente en el CTE DB-SU y CTE DB-SI.

**Art. 70. Ventilación.**

Todas las piezas habitables adscritas a un local de uso residencial reunirán las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y de ventilación natural, conforme a lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas. Se consideran piezas habitables a los efectos de estas normas las estancias o salones, dormitorios y cocinas. La superficie de ventilación que proporcionen las partes practicables de los huecos de iluminación en las piezas de los locales de uso residencial podrán reducirse hasta una tercera parte de los mínimos establecidos en el artículo 68 de estas normas.

Se permitirá para cuartos de baño y aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, otros locales de instalaciones, cuartos de basuras, despensas y garaje, cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologada.

Las piezas habitables de uso no residencial tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

**Art. 71. Salida de humos y gases.**

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

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuera necesario.

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

**Art. 72. Saneamiento.**

Todas las edificaciones que requieran redes de desagüe verterán al alcantarillado intercalando una arqueta sifónica registrable.

Las cubiertas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, irán provistas de canales. Si se tratara de terrazas, las pendientes serán suficientes para que el agua discurra con facilidad y nunca inferior al 2%. En ambos casos las bajantes no podrán verter a la vía pública y deberán ir a la acometida de alcantarillado.

En las plantas bajas cuando no se destinen a vivienda, el Ayuntamiento exigirá la previsión de desagües al alcantarillado para el caso de que fuera preciso la instalación de servicios higiénicos.

Previo a la ejecución de cualquier conexión a la red municipal de alcantarillado se deberá realizar una comunicación para que el Ayuntamiento proceda a la supervisión de la ejecución de las obras necesarias. En este caso se deberá aportar aval al Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de las obras, que será devuelto al propietario una vez comprobado por parte del Ayuntamiento la adecuada ejecución de éstas. Los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de dicha conexión, previo abono de la correspondiente tasa para la ejecución de las obras.

**Art. 73. Dotaciones de comunicación.**

Para las infraestructuras comunes de telecomunicaciones la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-ley 1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento de Pluralismo; su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril; y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su disposición adicional sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera de ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de infraestructura en edificios ya construidos.

Los Proyectos técnicos, deben acompañar de manera separada el proyecto arquitectónico y deben garantizar que las redes de telecomunicación en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. Los proyectos que se presenten a licencia incluirán memoria, planos, pliego y presupuesto, en los que se establecerán previsiones sobre las instalaciones receptoras y de distribución de radio en frecuencia modulada, televisión por señal terrestre, televisión por satélite con al menos un canal con cobertura en el ámbito territorial a que pertenece el edificio, televisión de señal recibida por cable, telefonía básica y opción de redes de servicios integrados (RDSI) o más avanzado.

Previsiones constructivas: el proyecto señalará el emplazamiento de la azotea de antenas, con fácil acceso por zonas comunes del edificio; situará el armario de cabecera o recinto de instalaciones de telecomunicaciones superior (RITS) bajo las antenas; organizará un patinillo distribuidor registrable desde zonas comunes; situará por último el cuarto de control o recinto de instalaciones de telecomunicaciones inferior o modular, en su caso, todo ello adaptado a las características y dimensiones exigidos por su reglamentación.

Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

**Art. 74. Locales destinados a comercio o industria.**

Las piezas habitables de locales destinados a comercio o industria tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

**Art. 75. Locales destinados a alojamiento de animales.**

No se autorizan explotaciones domésticas, entendiendo como tales aquellas actividades ganaderas que se ubican en suelo urbano.

**CAPITULO 4****ESTÉTICAS****Art. 76. Obras de nueva planta.**

Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

**Art. 77. Obras sobre edificios demolidos.**

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

**Art. 78. Obras de reforma.**

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caractericen al edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En las edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración, y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

**Art. 79. Materiales.**

Como materiales preferentes se aconsejan los existentes en las tipologías predominantes. Cualquier otro material que esté en fachadas, deberá ser revocado y pintado en una única tonalidad.

**Art. 80. Pinturas.**

Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante del entorno, recomendándose preferentemente los colores blanco u ocre, estando permitido la realización de zócalos en la parte inferior de las fachadas, siempre que el contraste producido con el tono predominante en el edificio no produzca alteraciones estéticas evidentes en el conjunto.

**Art. 81. Medianeras.**

Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán igual tratamiento que las fachadas.

**Art. 82. Huecos.**

Se cuidará de que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales.

**Art. 83. Cubiertas.**

Se recomienda la teja árabe o prefabricada de forma y color análogos a las existentes, aconsejándose el uso de teja vieja.

Se prohíbe expresamente la utilización de tejas negras y de color oscuro.

**Art. 84. Cerramientos y vallados.**

Los cerramientos y vallados de los patios a fachada y espacios libres en suelo urbano, podrán ser ciegos hasta dos metros de altura, en cuyo caso deberán cuidar la estética del entorno donde se realicen.

Los materiales deberán ser análogos en calidad y tratamiento a los empleados en la edificación interior.

**Art. 85. Conservación y limpieza.**

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

**Art. 86. Anuncios y rótulos.**

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas de los monumentos catalogados en este Plan General.

Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

**Art. 87. Antenas.**

Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes.

**Art. 88. Aparatos de aire acondicionado.**

La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas de edificios está sujeta a previa licencia municipal, para lo cual, el interesado deberá acompañar a su solicitud los documentos acreditativos y justificativos de las condiciones siguientes:

- Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.
- Se deberán prever elementos de decoración/ocultación para evitar en lo posible que la maquinaria quede a la vista.
- En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración/ocultación.
- La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.
- En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 2 metros.
- En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

**Art. 89. Tendido de ropa.**

En los edificios de nueva construcción se procurará que los espacios previstos para el tendido de la ropa se ubiquen en zona no visibles desde la vía pública, como patios interiores o de manzana.

En el caso de preverse la zona de tendido de ropa en fachadas con frente a la vía o espacio público, deberá preverse, mediante solución constructiva que deberá quedar reflejada en el proyecto del edificio, elementos que impidan la vista de la ropa tendida desde el exterior.

## TITULO IV

## CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

## CAPITULO 1

## VÍAS PÚBLICAS

Art. 90. *Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras.*

Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el correspondiente Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado y materiales de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico y tipo de los vehículos previstos.

En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamiento deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta.

Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, entorno, pavimentos tradicionales existentes, etc. se adoptará el firme más conveniente. Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes, etc.

La anchura mínima de paso libre en las aceras será de 1,50 metros. Si ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras.

Los viales de nuevo trazado, definirán con precisión sus características así como su entronque con los viales principales contemplados en este Plan General, así como con los existentes.

Se cumplirá todo lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Las travesías actuales o futuras de las carreteras, accesos a Lumpiaque se urbanizarán con calzadas no inferiores a 5,5 metros de ancho, una banda de aparcamiento al menos a un lado de 2,20 metros y dos aceras de ancho no inferior a 2 metros. Se podrán exceptuar aquellos tramos en que la edificación existente a la aprobación del Plan General, no declarada fuera de ordenación, lo impida.

## CAPITULO 2

## ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 91. *Urbanización de zonas verdes.*

En los proyectos de urbanización se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación. Se plantarán especies propias de la zona, procurando trasplantar los árboles de entidad suficiente que sea aconsejable conservar.

## CAPITULO 3

## SERVICIOS URBANOS

Art. 92. *Red de abastecimiento de agua potable.*

• Captación, regulación, potabilización y distribución:

Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua, justificación de la concesión de captación y garantías de potabilidad. Se estará a lo dispuesto en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón.

Se prohíbe la captación de aguas para uso doméstico de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y de los organismos correspondientes. Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cauce o subsuelo mediante apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.

Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

En el cálculo de la red se proyectarán mínimos de 180 litros por habitante y día, para consumo doméstico además de la dotación necesaria para usos no residenciales, estableciéndose de forma independiente los consumos previsibles en las áreas industriales o de servicio regulares.

Se cumplirá, así mismo, lo dispuesto en el CTE DB-SI de protección contra incendios en los edificios.

En las zonas de parques y jardines, se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos/Ha.

Se incluirá la documentación adecuada que justifique que se cuenta con los permisos suficientes de concesión de agua.

Los depósitos de regulación tendrán la capacidad suficiente para almacenar un volumen de agua que, según la previsión y cálculo, pueda cubrir la demanda de consumo de dos días en época de estiaje para una población de hecho horizonte.

Las aguas de uso doméstico deberán potabilizarse para que reúnan las condiciones legalmente establecidas por los organismos sanitarios.

En el caso de que exista una red de riegos independiente de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación de ambas. En este caso, será obligatorio utilizar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilización de aguas.

El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riegos y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

• Acometidas e Instalaciones interiores:

Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.

Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.

De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.

Toda acometida, instalación interior general, contadores e instalaciones interiores particulares deberán ser realizadas por instalador autorizado, en las condiciones técnicas legalmente establecidas.

Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria. Se instalará un contador por abonado, aunque la acometida sea común, salvo que los usuarios se constituyan en Comunidad de Propietarios en cuyo caso se podrá suscribir una sola Póliza de Abono General con un único contador general para facilitar el servicio de control y lectura, aún cuando la facturación se haga por tantos mínimos como viviendas o unidades de usuarios se sirvan a través de dicho contador.

La solicitud de Póliza de Abono deberá venir acompañada del preceptivo Boletín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.

De igual modo, para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y de actividades o apertura para los locales e industrias.

Art. 93. *Saneamiento y alcantarillado.*

En las zonas definidas como suelo urbano por este Plan General o en desarrollo de los Planes Parciales, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales o del sector. Las actuaciones que excepcionalmente requieran vertido directo o indirecto de residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Se tendrá en cuenta el artículo 17 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón que regula los principios y condiciones generales por los que se deben regir los servicios de saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Asimismo, el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (PASD) en su revisión más reciente aprobada por Decreto 107/2009 de 9 de junio de 2009, define los criterios de actuación y obras específicas en materia de saneamiento y depuración de las aguas en el territorio aragonés.

Según el artículo 4 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración serán los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, vigente en el momento de aprobarse inicialmente el proyecto de urbanización o el proyecto técnico equivalente que correspondan según la clasificación y calificación del suelo.

Art. 94. *Redes de saneamiento.*

Se utilizará el sistema separativo en todas las zonas de nueva urbanización y en la que se realicen obras de reparación o mejora: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes para aguas fecales y pluviales. Se tenderá a la sustitución del sistema unitario.

A la red de pluviales se dirigirán solamente las aguas que provengan de lluvia, depósitos de agua y riegos.

Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales, preferentemente por debajo de las aceras, y a las distancias mínimas exigidas por la normativa vigente.

Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA/73 "Instalaciones de salubridad: alcantarillado".

Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

Los colectores tendrán un diámetro mínimo de 300 mm y serán de PVC teja.

Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 metros/seg en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 metros/seg.

Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

Se establecerán pozos de registro entre 30 metros y 50 metros.

En las cabeceras de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.), se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamientos de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

a) En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.

b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de suelo industrial o 150 euros por habitante equivalente.

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al igual que el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal

Art. 95. *Acometidas de vertido.*

Se prohíben los vertidos directos e independientes a la red. Todas las parcelas en suelo urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.

Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, proyectos ordinarios de obras de urbanización o, en su defecto, donde determine el Ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberá preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

—Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos. En calles, se construirán pozos de registro en los quiebrros de las alineaciones y, como mínimo, se dejarán previstos de 50 metros.

—Las secciones serán, como mínimo, de 25 centímetros de diámetro interior.

—Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro, a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.

—Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 metros en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.

—Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.

—En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.

—En todas aquellas conducciones de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.

—En el desagüe general de todo edificio, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.

Tal y como se establece en el artículo 72 de estas normas, previo a la ejecución de cualquier conexión a la red municipal de alcantarillado se deberá realizar una comunicación para que el Ayuntamiento proceda a la supervisión de la ejecución de las obras necesarias. En este caso se deberá depositar aval en el Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de las obras, que será devuelto al propietario una vez comprobado por parte del Ayuntamiento la adecuada ejecución de éstas. Los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de dicha conexión, previo abono de la correspondiente tasa para la ejecución de las obras.

En suelo de uso industrial cada parcela deberá contar en su acometida con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

Art. 96. *Vertidos prohibidos a la red de saneamiento.*

Como norma general, está prohibido verter directamente a la red de saneamiento municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento.

Está estrictamente prohibido el vertido de purines al alcantarillado.

Respecto al vertido y depuración, se observarán las disposiciones del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los

vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, en desarrollo del artículo 67 de la Ley de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

Art. 97. *Vertidos permitidos.*

Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la reglamentación que desarrolla el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas en el citado Reglamento de vertidos industriales a redes municipales de alcantarillado, deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Art. 98. *Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno.*

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que la Confederación Hidrográfica del Ebro establezca para los mismos, en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.

Se prohíbe con carácter general los vertidos directos al terreno y la inyección de agua residual al subsuelo.

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 filtración, 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 curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos de/o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc).

Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo, tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición la aguas de origen 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.

Las instalaciones ganaderas, según sus especies, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria que les sea de aplicación, así como lo dispuesto en esta Normativa para ellas.

Art. 99. *Red de distribución de energía eléctrica.*

Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión, ubicadas en suelo urbano residencial. Las líneas de distribución urbana en Baja Tensión serán subterráneas, tolerándose cables trenzados adosados a la fachada, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las normas complementarias establecidas por los Reglamentos de Baja y Alta Tensión y las compañías suministradoras.

Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.

En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias. En estos casos se permitirá que, sobre rasante, se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúen.

El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía suministradora.

Las potencias mínimas por vivienda serán las establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en vigor en cada momento, y que actualmente están fijadas en:

—Grado de electrificación elevada: 9.200 W.

—Grado de electrificación básica: 5.750 W.

Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción técnica del Ministerio de Industria correspondiente, ITC-BT-10.

Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.

Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

**Art. 100. Alumbrado público.**

Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las normas e instrucciones para alumbrado público de la Diputación General de Aragón, entre las que está la Orden de 8 de abril de 1987, de Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se regulan las especificaciones técnicas e inspección de las instalaciones de alumbrado público

En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio a alta tensión u otros sistemas similares.

En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán muy en cuenta las condiciones estéticas de la zona.

Se cuidará muy especialmente la iluminación de los cruces de las vías.

Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux de servicio. En vías secundarias, de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, así como las vías de núcleos rurales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio. Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,7.

El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

**Art. 101. Red telefónica.**

Los proyectos de urbanización y obras ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior. El trazado de la red será subterráneo en el suelo urbano.

**Art. 102. Redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

La explotación de la redes y la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas se realiza en régimen de libre competencia.

Los operadores inscritos en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Telecomunicaciones tienen derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas, en los términos establecidos en el capítulo II del título III de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y en el título IV del Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas aprobado por Real Decreto 424/2005, de 15 de abril. Previamente al ejercicio de este derecho deberán obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

## TITULO V

## CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

## CAPITULO 1

## RÉGIMEN DE SUELO URBANO

**Art. 103. suelo urbano.**

Constituyen el suelo urbano los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, los que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, los que han quedado incluidos en la delimitación definida en los correspondientes Planos de este Plan General o los terrenos que, en ejecución del planeamiento, han sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Se distinguen dos categorías:

- a) Suelo urbano consolidado
- b) Suelo urbano no consolidado.

**Art. 104. Edificación en suelo urbano.**

En esta clase de suelo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de LUA

**Art. 105. Usos previstos.**

- Viviendas.
- Garajes.
- Comercios.
- Salas de reunión.
- Espectáculos.
- Hostelería (bares, fondas, hoteles, etc.).
- Oficinas.
- Religiosos.
- Culturales.
- Deportivos.
- Representativos.
- Talleres domésticos.

— Industrias artesanas que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 15 CV y de 50 dB (A) en potencia y sonido. El Ayuntamiento puede limitar estos usos, siempre que lo crea aconsejable. En todo caso, nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en la NBE-CA-82.

**Art. 106. Usos tolerados.**

— Industriales que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del

medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

— Almacenamiento siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

**Art. 107. Renovación del uso.**

En los usos considerados como tolerados, se permitirán obras de ampliación y reforma de las instalaciones actuales, así como de ampliación y variación de los sistemas de producción, siempre que estas modificaciones no supongan la inclusión de estos usos en los definidos como prohibidos en este Plan General.

La extinción del uso comportaría la pérdida de la condición de uso tolerado, debiendo ser sustituido por los que se determinan en el presente Plan General.

**Art. 108. Usos prohibidos.**

- Los no incluidos en los anteriores apartados.
- Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial, y las pequeñas explotaciones, considerando como tales las definidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones y actividades ganaderas.
- Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50 dB (A) medidos en el interior de la vivienda más próxima.
- Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en la Ley 7/2006, de protección ambiental de Aragón. Se exceptúan aquellas pequeñas instalaciones necesarias, para los usos permitidos en suelo urbano siempre y cuando cumpla la reglamentación que les sea de aplicación.

**Art. 109. Usos existentes.**

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que resultaron, según lo anterior, como prohibidos, se considerarán fuera de ordenación en cuanto a USO.

No podrán realizarse en ellos obras de reforma salvo que estas se hagan para cambiar el tipo de uso a otro permitido por el presente Plan General.

## CAPITULO 2

## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

## Sección 1.ª — Casco histórico

**Art. 110. Ambito y características.**

Zona que comprende la edificación más consolidada y tradicional del núcleo actual de Lumpiaque. En esta zona la edificación se ajustará al tipo tradicional de la localidad, manzana cerrada con edificios alineados con los viales entre medianerías.

Las Ordenanzas de aplicación en esta zona son de respeto, tanto al modo de entender la construcción como el espacio urbano con sus distintos aspectos sociológicos y jurídicos, que lo han configurado hasta nuestros días, siempre que ello no entre en conflicto con las normas de obligado cumplimiento.

**Art. 111 Condiciones de usos.**

Los usos admitidos en esta zona del suelo urbano, son los siguientes:

- Uso residencial: Residencial colectivo y unifamiliar.
- Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.
- Uso hotelero: Sin limitaciones.
- Oficinas: Sin limitaciones.
- Espectáculos: Solo en planta baja.
- Religioso: Sin limitaciones.
- Cultural: Sin limitaciones.
- Deportivo: Sin limitaciones.
- Representativo: Sin limitaciones.
- Sanitario: Sin limitaciones.
- Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Tendrán una limitación de 15 CV y nivel sonoro máximo de 50 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. En todo caso nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en la NBE-CA-82.

— Almacenamiento: Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

— Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

**Art. 112. Condiciones de volumen.****112.1. Mantenimiento:**

Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, cercas, bancales, etc., que configuran al núcleo de población así como los espacios por ellos conformados (corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc.) que tendrán consideración de interés ambiental.

A tal efecto se deberán conservar todos los muros de piedra (sillería o mampostería) existentes y en los casos de renovación de la edificación se tendrán que reutilizar en la nueva construcción.

**112.2. Altura máxima edificable:**

La altura máxima edificable será de 10 metros (B+2), medidos según indican las normas contenidas en el título III Condiciones Generales de la Edificación. La cumbre podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 metros.

Se autoriza la planta bajocubierta, en las condiciones establecidas en las normas generales para los áticos retranqueados. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas

#### 112.3. Ocupación:

La planta baja y los sótanos de los edificios podrán ocupar la totalidad del solar. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 75% de la parcela, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo al lindero posterior a 3 metros.

Las parcelas que se acojan al fondo mínimo quedarán exentas del cumplimiento del retranqueo mínimo indicado, y del cumplimiento de la ocupación máxima en plantas alzadas.

#### 112.4. Parcela mínima:

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 100 metros cuadrados de superficie y 5 metros de longitud de fachada al vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de este Plan, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas normas en caso de destinarse a uso residencial. Para otros usos autorizados, deberá justificarse que puede garantizarse el cumplimiento de la normativa específica de aplicación. En caso contrario, se deberá proceder a la normalización y agrupación de fincas.

No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultante, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

#### 112.5. Edificabilidad máxima:

En el Casco Antiguo se establece una edificabilidad máxima de 2,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones.

#### 112.6. Fondo máximo y mínimo:

Se establece un fondo máximo en plantas alzadas de 15 metros, respetando en todo caso la condición de separación mínima a lindero posterior de 3 metros.

Se establece un fondo mínimo edificable en todas las plantas de 10 metros para aquellas parcelas que por su tamaño y morfología, en aplicación de las normas de ocupación y edificabilidad produzcan soluciones que hagan inviable el desarrollo del programa mínimo de vivienda.

La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las normas generales de edificabilidad, ocupación y retranqueos de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo. La aplicación de esta norma se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

#### 112.7. Alineaciones:

Las alineaciones establecidas en los planos correspondientes son obligatorias, no permitiéndose retranqueos a las fachadas con frente a vía o espacio público.

#### 112.8. Cubiertas:

Deberán ser necesariamente inclinadas, si bien se permitirán azoteas planas sin vista desde la calle en un porcentaje máximo del 20% de la superficie total de la cubierta. La pendiente no podrá ser superior al 40% debiendo ajustarse lo más posible a la tradicional utilizada.

#### Art. 113. Condiciones estéticas.

Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el Casco Antiguo debe poseer y a tal efecto, toda solicitud de obra nueva, de modificación o consolidación, llevará una documentación de las preexistencias en la zona objeto que permitan contemplar la relación existente con la trama a la que pertenece. Esta documentación constará como mínimo de:

— Fotografías del estado actual, que permitan una visión completa.  
— Alzados del conjunto integrado (E 1:200) del estado actual y del proyectado.

— Memoria comparativa en la que se hagan constar las discontinuidades o rupturas (de volúmenes, materiales, espacios, etc.) en el caso de que las hubiera.  
— Memoria del uso que va a hacerse del edificio.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta los criterios ya señalados, con carácter general y los enumerados con carácter particular en los que a continuación se desarrollan.

#### 113.1. Aleros y fondos de vuelo:

Se establece un alero mínimo de 30 centímetros.

#### 113.2. Huecos:

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de lo macizo predominará sobre lo hueco en las fachadas, prohibiéndose soluciones en las que los huecos o zonas acristaladas sean superiores al 50% de la superficie de cada fachada.

#### 113.3. Carpintería:

Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento. Se permite el uso de carpinterías de aluminio y PVC en todos oscuros, que no resulten agresivos, disonantes o llamativos.

Queda prohibido el uso del aluminio en su color natural u otros materiales en tonos claros.

#### 113.4. Barandillas:

Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas, de formas simples, adaptadas en su diseño a las soluciones tradicionales de la zona. Se prohíbe, aún parcialmente, cualquier antepecho con obra (fábrica, celosías, etc.).

#### 113.5. Cubiertas:

Serán inclinadas, de formas sencillas, con faldones vertiendo a las alineaciones exteriores, pendiente máxima del 40% y con la posibilidad anteriormente señalada de realizar una terraza parcial.

Se recomienda la teja cerámica y la de hormigón de color y textura similar a los habituales en la zona. Se prohíbe expresamente la teja negra.

#### 113.6. Fachadas:

Los materiales de fachada serán lo tradicionales y habituales en la población. Los materiales autorizados son el ladrillo en colores terrosos o ocre, los revocos en colores blanco o tierras, aplacados y mampostería en piedra de la zona. Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillos o aplacados esmaltados o similares con acabado brillante o en tonos no tradicionales, como naranja o rojo.

#### 113.7. Obras de reforma:

Las obras de reforma deberán tender a recuperar texturas de muros de las fachadas originales, eliminando las obras y postizos posteriores que alteran el carácter de la fachada.

No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

### Sección 2.ª — Zona residencial intensiva

#### Art. 114. Ambito y características.

Zona que comprende las áreas de expansión de la población, con coexistencia de viviendas unifamiliares aisladas en parcela, viviendas adosadas y edificación colectiva. El patrón de crecimiento de esta zona ha sido bastante irregular.

Las Ordenanzas de aplicación en esta zona se plantean como objetivo principal la reordenación y mejora del espacio público, con el establecimiento de nuevas alineaciones que garanticen la mejora de la calidad de dichos espacios.

Se establecen limitaciones en función del ancho de calle para racionalizar en lo posible la edificación resultante de la ordenación.

#### Art. 115. Condiciones de uso.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 110.

#### Art. 116. Condiciones de volumen.

116.1. Altura máxima edificable y construcciones por encima de la altura máxima:

La altura máxima edificable se establece en función del ancho de calle.

• Calles de anchura mayor o igual a 10 metros: 10 metros (B+2).

• Calles de anchura menor a 10 metros: 7 metros (B+1).

La cumbre podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 metros.

Se autoriza la planta bajocubierta, en las condiciones establecidas en las normas generales para los áticos retranqueados. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas

#### 116.2. Ocupación:

La edificación en planta baja y sótano podrá ocupar el 100% del terreno. En altura se podrá llegar al 75% de ocupación de la superficie total de la parcela neta, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo a lindero posterior de 3 metros. Se exceptúan de esta limitación las parcelas que se acojan al fondo mínimo.

#### 116.3. Parcela mínima:

Será aplicación lo establecido en el artículo 111.4.

#### 116.4. Edificabilidad:

La edificabilidad se establece en función del ancho de calle.

• Calles de anchura mayor o igual a 10 metros: 2 metros cuadrados/metro cuadrado.

• Calles de anchura menor a 10 metros: 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones.

#### 116.5. Fondo máximo y mínimo:

Será de aplicación lo establecido en el artículo 111.6.

#### 116.6. Alineaciones:

Las alineaciones señaladas en los planos se entenderán como alineaciones máximas, permitiéndose los retranqueos de la edificación respecto a éstas. En caso de retranqueos, la zona resultante del retranqueo deberá vallarse de acuerdo a su condición de zona urbana y de forma coherente con la fachada de la edificación, tanto en los materiales empleados como en su diseño.

#### 116.7. Cubiertas:

Será de aplicación lo establecido en el artículo 111.8.

#### Art. 117. Condiciones estéticas.

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales utilizando volúmenes simples de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el

entorno que las circunde pero evitando fusiones y mimetismos. A tal efecto, se establecen con carácter de recomendación los criterios contenidos para el casco antiguo en el artículo 112.

Art. 118. *Cercas.*

Las cercas o vallados resultantes de los retranqueos deberán proyectarse y ejecutarse de forma coherente con la fachada de la edificación, tanto en los materiales empleados como en su diseño. Deberán contar con un zócalo ciego de al menos 0,50 metros de altura del mismo material que el utilizado en la fachada del edificio, pudiendo rematarse con elementos de cerrajería, vegetación, etc. hasta una altura mínima de 2 metros. Se prohíben expresamente los vallados metálicos simples, como las vallas de simple torsión o análogos.

Sección 3.ª — Zona residencial extensiva

Art. 119. *Ambito y características.*

Zona que comprende las nuevas áreas de crecimiento resultantes de las nuevas unidades de ejecución y que será de aplicación también a la zona de suelo urbanizable delimitado de uso residencial. Se establecen dos grados, para favorecer la coexistencia de pequeños bloques multifamiliares con zonas comunes con la tipología de vivienda unifamiliar y/o la existencia de viviendas únicamente de tipología unifamiliar.

Art. 120. *Condiciones de uso.*

Los usos admitidos en el suelo urbano residencial extensivo son los siguientes:

- Uso residencial:
  - Grado 1: Residencial colectivo y unifamiliar en coexistencia.
  - Grado 2: Residencial unifamiliar.
- Uso comercial:
  - Grado 1: En situación 2.ª, 3.ª, 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: En situación 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
- Uso hotelero:
  - Grado 1: En situación 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: Prohibido en cualquier situación.
- Oficinas:
  - Grado 1: En situación 2.ª, 3.ª, 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: Prohibida en cualquier situación.
- Espectáculos:
  - Grado 1: En situación 2.ª o 3.ª de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: Prohibida en cualquier situación.
- Religioso:
  - Grado 1: En situación 2.ª, 3.ª, 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: En situación 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
- Cultural:
  - Grado 1: En situación 2.ª, 3.ª, 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: En situación 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
- Deportivo:
  - Grado 1: En situación 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: En situación 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
- Representativo:
  - Grado 1: En situación 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: En situación 5.ª o 6.ª de las establecidas en el artículo 15.

• Industrial: todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación, vigente para las zonas residenciales.

Nivel sonoro máximo de 50 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima.

- Grado 1: En situación 2.ª o 3.ª de las establecidas en el artículo 15.
- Grado 2: Prohibida en cualquier situación.

• Almacenamiento: Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

- Grado 1: En situación 2.ª o 3.ª de las establecidas en el artículo 15.
- Grado 2: Prohibida en cualquier situación.

• Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

Art. 121. *Condiciones de volumen.*

121.1 *Altura máxima edificable:*

La altura máxima edificable se establece para todos los grados en B+1 y 7 metros de altura.

La cumbre podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 metros.

No se autoriza la planta bajocubierta.

121.2. *Ocupación máxima:*

La edificación se situará respetando las alineaciones establecidas en estas Normas y debiendo retranquearse de las mismas:

- Grado 1: 60% en todas las plantas.
- Grado 2: 50% en todas las plantas.

121.3. *Parcela mínima:*

• Grado 1: 250 metros cuadrados y 6 metros de longitud de fachada para vivienda unifamiliar y 600 metros cuadrados y 10 metros de longitud de fachada para vivienda colectiva

• Grado 2: 300 metros cuadrados y 6 metros de longitud de fachada para vivienda unifamiliar aislada y 150 metros cuadrados y 6 metros de longitud de fachada para vivienda unifamiliar adosada o pareada.

El número de edificios de vivienda unifamiliar que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por estas mínimas.

121.4. *Edificabilidad máxima:*

- Grado 1: 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta.
- Grado 2: 1 metro cuadrado/metro cuadrado sobre parcela neta.

121.5. *Situación de la edificación:*

La edificación se situará respetando las alineaciones establecidas en estas Normas y debiendo retranquearse de las mismas:

- Grado 1: No se establece en residencial colectiva, 3 metros mínimo a todos los linderos en vivienda unifamiliar.
- Grado 2: 3 metros mínimo a todos los linderos en vivienda unifamiliar.

En la tipología de vivienda unifamiliar adosada, el mencionado retranqueo deberá cumplirse en el conjunto edificatorio. En agrupaciones de más de 10 viviendas unifamiliares adosadas, deberá preverse una separación de 3 metros entre cada grupo de 10 viviendas o fracción.

121.6. *Fondo máximo y mínimo:*

Será de aplicación lo establecido en el artículo 111.6 en la tipología de vivienda colectiva en Grado 1. No será de aplicación en el resto de los casos.

121.7. *Aparcamientos:*

En la zona se obliga a resolver las necesidades de aparcamientos que generen las nuevas construcciones por encima de los siguientes standards:

- Una plaza por vivienda.
- Una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos (o el mínimo determinado en función de las condiciones establecidas en cada uso)

A este respecto, y en beneficio de cómodo acceso en coche a la zona, los retranqueos podrán destinarse a parking descubierto, en cuyo caso no será obligatorio su cercado.

121.8. *Cubiertas:*

Podrán ser necesariamente inclinadas o planas. La pendiente en cubiertas inclinadas no podrá ser superior al 40%, debiendo ajustarse lo más posible a la tradicional utilizada.

Los materiales autorizados en cubiertas inclinadas serán los mismos que en la zona de Casco Histórico.

En cubiertas planas se prohíben expresamente las soluciones con acabados metálicos, o impermeabilizaciones vistas, debiendo tener la cubierta un acabado adecuado.

Art. 122. *Condiciones estéticas.*

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que los circunde. A tal efecto, se establecen con carácter de recomendación los criterios contenidos para el Casco Antiguo en el artículo 112.

Se prohíben expresamente las soluciones de fachada en que los huecos o zonas acristaladas superen el 50% de la superficie de cada fachada.

Art. 123. *Jardinería.*

Será obligado ajardinar el 30% de la superficie de la parcela libre de edificación en las tipologías de vivienda unifamiliar en cada uno de los grados. En la tipología de vivienda colectiva permitida en el grado 1 será obligatorio que el acabado de las superficies de parcela libre de edificación tengan al menos un 15% de su superficie con acabado “blando”, bien mediante zonas ajardinadas, o mediante acabados con gravillas, jardineras, etc., prohibiéndose espacios libres completamente pavimentados.

Se tenderá a la utilización de especies autóctonas en los ajardinamientos previstos.

Sección 4.ª — Zona industrial

Art. 124. *Ambito y características.*

Zona que comprende el área prevista para la implantación de usos industriales, que será de aplicación a la zona de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

Su tipología será la propia de usos industriales y terciarios, en edificación aislada o adosada en naves nido. El propósito de la ordenación en esta zona será promover la especialización de esta zona para usos industriales de baja afectación ambiental combinados con usos de equipamientos y terciarios.

Se procede a fijar unos parámetros básicos, que serán concretados y ampliados en los correspondientes planes parciales a realizar.

Art. 125. *Condiciones de uso.*

Los usos admitidos son:

— Residencial: Prohibido a excepción de una vivienda unifamiliar para personal de control, vigilancia y mantenimiento de las instalaciones. Se limita el número a una vivienda por instalación industrial.

— Almacenamiento: Permitido en general. Prohibido el almacenamiento nocivo o peligroso.

— Industrial: Permitida la industria de baja afectación ambiental. Prohibidas las industrias peligrosas y las susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análogo naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

—Comercial: Permitido sin limitación, esté o no vinculado al uso industrial.

—Oficinas: Permitido sin limitación, esté o no vinculado al uso industrial.

—Hostelería: Permitido sin limitación

—Hotelero: Permitido en situación 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15.

—Equipamientos: Permitidos sin limitaciones.

Se admitirán también otros usos vinculados al principal, siempre que sean compatibles con los admitidos.

Art. 126. *Condiciones de volumen.*

126.1. Altura máxima edificable:

• Usos productivos: Altura máxima de la edificación de 7,50 metros y dos plantas, con una altura máxima visible de 12 metros. Podrán construirse entreplantas dentro de la altura fijada, en las condiciones establecidas en el artículo 36, computándose estas en la edificabilidad asignada a cada parcela. Motivadamente, podrá aumentarse la altura máxima visible para alojar puentes grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento del número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

• Usos terciarios y de equipamientos: Altura máxima de la edificación de 13 metros y cuatro plantas, con una altura máxima visible de 17 metros. Será de aplicación la normativa establecida para dichos usos en estas normas.

126.2. Ocupación máxima:

La ocupación sobre o bajo rasante no será superior al 90% de la parcela.

126.3. Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima establecida se limita a 1,20 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta para usos productivos y terciarios y de 2 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta para usos de equipamientos.

126.4. Posición de la edificación:

Los edificios se retranquearán respecto al vial de acceso un mínimo de 4,50 metros. La separación al resto de linderos se establece en 3 metros.

Cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario, o naves nido, los retranqueos laterales deberán cumplirse para el conjunto de la edificación, manteniéndose el retranqueo a fachada en las mismas condiciones.

Art. 127. *Condiciones higiénico-sanitarias.*

Además de las establecidas en la legislación vigente y en cada Reglamento aplicable según la instalación de que se trate las edificaciones de almacenamiento o industriales deberán estar dotadas de aseos higiénicos para uso de los operarios. También se establecerán las necesarias medidas de prevención de incendios.

#### Sección 5.ª — Zona de las cuevas

Art. 128. *Ámbito y características.*

Zona que comprende las cuevas existentes en la localidad. Dicha zona ha presentado diversos problemas a lo largo de los años derivados del estado en que se encuentran las propias cuevas y los viales incluidos en dicho conjunto, en muchos casos sin urbanizar.

Dado que en dicho ámbito, en general, existen carencias de servicios y condiciones para que las parcelas cumplan con las condiciones de solar que establece la legislación, se opta por delimitar una unidad de ejecución que comprenda toda el ámbito en que se ubica esta tipología, que deberá desarrollarse mediante Plan Especial de reforma interior. En cualquier caso, por tratarse de una intervención sobre suelo urbano consolidado, se prevén actuaciones aisladas que se ejecutarán de forma asistemática. Por ello, además, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios será igual al aprovechamiento objeto establecido por este Plan.

Debido a que la heterogeneidad del ámbito da lugar a que dentro del mismo existan zonas en las que ello sea posible el cumplimiento de las condiciones establecidas por la LUA para la adquisición de la condición de solar, se establecen una serie de condiciones bajo las cuales se podrá autorizar, mediante licencia municipal directa, la ejecución de obras de construcción, rehabilitación y reforma.

Art. 129. *Condiciones de edificación.*

Para la autorización mediante licencia municipal para la construcción, rehabilitación o reforma en las parcelas incluidas en este ámbito previo a la tramitación del Plan Especial, será necesario que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Los usos y construcciones serán acordes con las normas establecidas por el planeamiento y en las demás disposiciones de aplicación. Se deberá especialmente justificar el cumplimiento de las condiciones de vivienda mínima, vivienda exterior y condiciones de salubridad e higiene.

2. Las condiciones de aplicación para las obras a autorizar en esta zona se corresponderán con las establecidas para la zona Residencial Intensiva.

3. El propietario deberá establecer por su cuenta los servicios urbanísticos necesarios para sustituir los no existentes o que se encuentre deteriorados, de forma que se acredite que se garantizan las condiciones de solar establecidas por la normativa. Para garantizar la ejecución de los mismos, el solicitante deberá depositar en el Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia, aval o depósito correspondiente al costo de las obras de urbanización necesarias.

4. La autorización de construcciones según la presente norma requerirá un expediente previo al de solicitud de licencia, en el que los interesados propondrán y justificarán las soluciones que se apliquen en cada caso para cumplir las

condiciones que anteceden, y que si obtuviera la aprobación del órgano competente, servirá de base para la tramitación de la licencia.

Las parcelas edificadas en función de las condiciones anteriormente indicadas se entenderán, una vez finalizadas las obras, englobadas dentro del suelo urbano consolidado de la localidad, siendo por ello excluidas del ámbito del PERI.

#### CAPITULO 3

##### CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 130. *Desarrollo del suelo urbano no consolidado.*

En la superficie de suelo urbano no consolidado definida en el presente Plan General de Ordenación Urbana está previsto actuar directamente a través de unas unidades de ejecución definidas en el mismo cuyas determinaciones vienen establecidas en las fichas que se encuentra en documento Anejo a estas Normas.

#### CAPITULO 4

##### NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS

Art. 131. *Objeto y ámbito de aplicación.*

Las presentes Normas tienen por objeto la protección de edificios de interés.

El ámbito de aplicación serán las posibles intervenciones sobre los edificios catalogados: de interés arquitectónico y ambiental.

Los grados de catalogación establecida se define en los artículos siguientes.

Art. 132. *Edificios de interés arquitectónico.*

Pertenece a este grado las siguientes edificaciones:

a) La Iglesia parroquial de San Francisco de Asís, de estilo mudéjar, del siglo XVII, construcción singular de gran valor arquitectónico y artístico, cuya Torre está declarada como Bien de Interés Cultural.

b) La Ermita de Santa Bárbara, del siglo XVIII.

c) Antiguo Lavadero.

d) Edificios en la calle Muntadas, del siglo XVIII, uno de ellos con un escudo de armas de los Trasobares en la fachada.

e) Antiguo Granero del Conde de Aranda, del siglo XVIII.

f) Edificio calle San Francisco

En el Documento "Catálogos" del Plan General de Ordenación Urbana se incluye la delimitación gráfica del entorno y su régimen de protección:

• Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

• Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 133. *Condiciones de intervención.*

Las posibles intervenciones a realizar en estos edificios deberán respetar tanto su configuración externa como la del interior del edificio.

Se entiende como configuración externa la envolvente volumétrica del edificio y la forma, composición y materiales de sus fachadas y cubiertas.

Se entiende como configuración interna la forma y situación de sus comunicaciones verticales y del sistema estructural.

Previamente a la ejecución de cualquier tipo de obras será necesario realizar un levantamiento gráfico de la totalidad del edificio y las fachadas de los medianeros (si existieran). La intervención se efectuará a través de un proyecto en el que, además de las obras a realizar, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto tanto para la restauración de elementos individualizados como para el resto, sin que en ningún caso se alteren los aspectos fundamentales del edificio. Asimismo deberá tenerse en cuenta, para la intervención en estos edificios la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 134. *Edificios de interés ambiental.*

Las obras a ejecutar en estos edificios podrán afectar a la totalidad del mismo con la única excepción de su aspecto y configuración exterior, respetando en todos los casos la envolvente del edificio y la totalidad de su fachada. De esta manera las obras a realizar en su interior podrán alcanzar el grado que hiciera falta para la puesta en uso del mismo, con las únicas limitaciones que imponen las Ordenanzas higiénico-sanitarias.

#### TITULO VI

##### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

#### CAPITULO 1

##### RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 135. *Suelo urbanizable.*

El suelo urbanizable está formado por los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, y que se prevea su posible transformación a través de los instrumentos urbanísticos que procedan.

Art. 136. *Delimitación y calificación del suelo urbanizable.*

El suelo urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que han sido clasificados como tales, y que sus límites vienen establecidos en el Plano de Ordenación del municipio PO-2 "Clasificación del suelo". Se desarrollarán urbanísticamente mediante Plan Parcelar.

Se distinguen en este Plan General, dos categorías:

• Suelo urbanizable delimitado:

Según el artículo 22 del Reglamento de desarrollo de la LUA está constituido por los sectores de urbanización prioritarios previstos en este PGOU para desarrollar urbanísticamente el municipio. Se incluyen en esta categoría los nuevos asentamientos de población.

Se han definido en este PGOU cinco sectores de suelo urbanizable Delimitado, cuyas fichas se encuentran en un documento Anejo a estas Normas.

• Suelo urbanizable no delimitado:

Son los terrenos que no han sido incluidos en ningún otro tipo de clasificación de suelo. En el presente Plan General de Ordenación Urbana no se han clasificado terrenos dentro de esta categoría.

Art. 137. *Evaluación de impacto ambiental.*

Será de aplicación cuando las características de superficie o de algún otro de los aspectos contemplados en la Ley así lo requiera.

El contenido de la Evaluación de Impacto Ambiental será el definido en el Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (modificado por Ley 6/2010, de 24 de marzo).

Independientemente, si alguna de las actuaciones requiere por sí misma, algún otro instrumento medioambiental deberá cumplirse en cada caso la legislación que sea de aplicación, como la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

## CAPITULO 2

### CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante Plan Parcial, que podrá ser de iniciativa pública o privada, que contenga las determinaciones de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón y el Reglamento que la desarrolla.

Podrán desarrollarse por fases según se especifique en su documento de aprobación.

En suelo urbanizable No Delimitado se definirán previamente uno o varios Sectores en las condiciones del artículo 38 de la LUA y 30.2 del Reglamento.

## TITULO VII

### NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPITULO 1

##### RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE

Art. 138. *suelo no urbanizable.*

Forman parte del suelo no Urbanizable, los terrenos del término municipal en los que concurra algunas de las siguientes circunstancias:

a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de Recursos Naturales o que el propio Plan General reconozca tal carácter en razón a sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo se incluirán en esta categoría los terrenos que, en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica y hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

b) Que el Plan General no considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Art. 139. *Delimitación y calificación del suelo no urbanizable.*

El suelo No Urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que tienen algunos de los requisitos señalados en el artículo precedente de las presentes normas urbanísticas. Sus límites vienen establecidos en el Plano de Ordenación del municipio PO-2 "Clasificación del suelo".

Se distinguen en este Plan General, dos categorías:

• Suelo No Urbanizable Especial:

Según el artículo 22 del Reglamento de desarrollo de la LUA está constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. También se integran en esta categoría aquellos otros terrenos que puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o que se encuentren sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseje, por razón de la seguridad de las personas o de los bienes, su destino a un aprovechamiento urbanístico.

En estos terrenos la Ley Urbanística de Aragón, artículo 22, prohíbe cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el régimen limitativo establecido por la legislación sectorial.

En el Término Municipal de Lumpiaque existen unas zonas definidas en las que se da este régimen especial de protección que conlleva el suelo No Urbanizable Especial:

• Espacios protegidos:

1. Ojos del Pontil (Humedal).

2. Balsa "El Jucal" y "El Bodegón".

3. LIC Sierra de Nava Alta-Puerto de Chabola.

4. Vías Pecuarias.

• Yacimientos arqueológicos y paleontológicos:

Según los datos disponibles, facilitados por la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Turismo de la DGA, los yaci-

mientos arqueológicos y/o paleontológicos son los que aparecen en el catálogo del presente PGOU.

• Suelo No Urbanizable Genérico:

Son los terrenos que, debido a su valor agrario, o por sus especiales características físicas, no requiere de ninguna protección especial.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana están señalados en el Plano de Ordenación del municipio PO-2 "Clasificación del suelo".

Art. 140. *Parcelaciones urbanísticas.*

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población, en la forma en que éste se define posteriormente.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

El suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él se imponen en las presentes normas urbanísticas, no dan derecho a indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en las presentes normas urbanísticas o que infrinja la legislación urbanística.

La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan algunos de los siguientes requisitos:

— Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no conllevará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

— Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades.

— Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" en aquellos casos o fincas en las que se hayan autorizado edificaciones, e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Art. 141. *Evaluación ambiental.*

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente regula un proceso de evaluación ambiental mediante el cual se integran los aspectos ambientales en los planes que tengan incidencia y efectos significativos sobre el medio ambiente en un documento técnico, el informe de sostenibilidad ambiental que se incorporará como anejo a la Memoria explicativa de los Planes y Programas.

Esta Ley tiene su desarrollo en una ley del Gobierno de Aragón, la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Independientemente, si alguna de las actuaciones requiere por sí misma, algún otro instrumento medioambiental deberá cumplirse en cada caso la legislación que sea de aplicación.

## CAPITULO 2

### CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 142. *Núcleo de población.*

Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones de características residenciales, lo suficientemente próximas que sean susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes y puedan ser generadores de requerimientos y necesidades asistenciales.

Art. 143. *Medidas tendentes a evitar la formación de núcleo de población.*

A fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto a otras edificaciones o construcciones de las mismas características, se establecen las siguientes condiciones en suelo No Urbanizable

Art. 144. *Condiciones de aislamiento.*

a) Parcela mínima

Se establece como parcela mínima a efectos urbanísticos: 10.000 metros cuadrados.

b) Distancia entre edificaciones

Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros para evitar la formación de servicios comunes. No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial.

No será autorizable la vivienda unifamiliar aislada en suelo No Urbanizable cuando ya exista un número de edificaciones con este uso igual o mayor de tres (3), dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 150 metros.

c) Retranqueos

Se fijan las distancias mínimas de 8 metros a la vía a que se da frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad, con objeto de marcar la condición de aislada de la edificación y además servir de protección de los caminos locales.

Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento, si este existiese. El tratamiento de la pared de cierre deberá ser acorde

al entorno y poseer una razonable calidad, estética y funcional; no permitiéndose realizarlo en materiales o disposición ajenos al ambiente donde se sitúa el cerramiento.

Art. 145. *Condiciones de volumen.*

a) Edificabilidad

Particularmente en el caso de concesión de licencia para vivienda unifamiliar aislada en suelo No Urbanizable, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,05 metros cuadrados/metro cuadrado.

En el resto de los usos autorizados, la superficie de edificación autorizable no podrá exceder de 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado de superficie de Parcela, no entrando en el cómputo de edificabilidad las pequeñas instalaciones y los cubiertos de una sola planta vinculados a explotaciones agrarias que ocupen superficies inferiores a 15 metros cuadrados. Se permite excepcionalmente 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado para granjas o industrias agropecuarias.

b) Altura máxima

Salvo en casos especiales de interés social, imprescindibles para la función del edificio, la altura reguladora será de 7 metros; la altura máxima visible del edificio será de 10 metros. El número de plantas permitido será de 2, incluyendo la planta baja.

Art. 146. *Condiciones estéticas.*

Se procurará la integración formal y volumétrica de las edificaciones en el paisaje donde se ubiquen, para ello se utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica. En general se recomienda la no utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas.

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 formal y volumétrica como de la situación y perspectiva.

### CAPITULO 3

#### CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art. 147. *Usos permitidos y usos prohibidos.*

En esta categoría de suelo queda prohibida la urbanización y parcelación urbanística, permitiéndose únicamente su utilización para los siguientes usos y actividades:

147.1. Usos vinculados a explotaciones agrarias:

Se consideran explotaciones agrarias todas aquellas de carácter agrícola, ganadero o forestal que dependan de los recursos que ofrece el medio.

Son usos vinculados a explotaciones agrarias los usos agrarios de carácter productivo, tales como:

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

— Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación superficial que no suponga un movimiento de tierras con una elevación o un desmonte del terreno que provoque diferencias de cota superior a dos metros (2 metros), ni afecten a superficies mayores de 100 ha; 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.

— Cámaras frigoríficas en explotación familiar.

A los efectos del presente Plan General, tanto los usos vinculados a explotaciones agrarias antes reseñados, como las construcciones ligadas a las Explotaciones Familiares Agrarias, según lo dispuesto en la Ley 49/1981, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes (artículos 2 y 3), quedan exentas de autorización urbanística en suelo No Urbanizable, y sin perjuicio de las licencias administrativas que en cada caso procedan.

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado, permitiéndose 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado para granjas o industrias Agropecuarias. La concesión de licencias y autorizaciones corresponde directamente al Ayuntamiento, debiendo considerar en determinados casos la aplicación de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón así como el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Para el otorgamiento de licencias para usos vinculados a explotaciones agrarias, los solicitantes deberán acreditar la condición de agricultor profesional.

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

También tendrán esta consideración los Organismos Públicos que ostenten competencias en materia de agricultura y conservación de la naturaleza, y las Organizaciones Profesionales Agrarias.

En todo caso cualquier actividad que genere ruidos, olores u otros riesgos derivados de la actividad deberán estar situados a una distancia superior a 1000 metros de cualquier suelo urbano o suelo urbanizable.

147.2. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas:

— Las obras públicas que con arreglo a proyectos debidamente aprobados se ejecuten sobre suelo No Urbanizable, entendiéndose por tales las relativas al sistema de comunicaciones, producción y distribución de energía, regulación de caudales, abastecimiento y saneamiento de aguas, canales y acequias de riego, entre otras.

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

— Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesaje, 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.

Se consideran vinculadas 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 y bicicletas 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 con limitación de cincuenta camas y el uso de restaurantes y bares con limitación de cien plazas de comedor o ciento veinte metros cuadrados de superficie destinada al público.

Excepcionalmente y vinculado a estos mismos usos, se admite la actividad de pequeño comercio.

Será en todo caso aplicable a los usos mencionados anteriormente la regla de no formación de núcleo de población.

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio Organismo con capacidad para otorgar licencia.

147.3. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas:

En virtud del artículo 61 de la Ley 6/2002 de 15 de Abril, de Salud de Aragón, corresponde a las entidades locales el control sanitario de los cementerios y de la sanidad mortuoria.

Estas instalaciones cumplirán la legislación específica en vigor, el reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria aprobado por Decreto 2263/1974 de 20 de Julio:

— El emplazamiento de los Cementerios de nueva construcción habrá de hacerse alejado de las zonas pobladas por lo menos 500 metros, y dentro de ese perímetro no podrá autorizarse la construcción de vivienda o edificaciones destinadas a alojamiento humano (Art. 50.1).

— Se considerarán admisibles, tras los trámites reglamentarios, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximas a los núcleos existentes (Art. 50.2).

147.4. Usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:

Pueden ser definidos como de utilidad pública o interés social, por el Ayuntamiento ó por cualquier disposición legal que le afecte, entre otros, los usos, actividades e instalaciones que se incluyeran en los enumerados a continuación, siempre que estén suficientemente justificados.

— Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-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 cultura).

— Los usos de carácter sanitario y asistencias, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

— Los usos vinculados a Centros Penitenciarios y de Reclusión.

— Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo No Urbanizable.

— 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, los campamentos de turismo y otros usos destinados a mejoras del turismo.

— Actividades de esparcimiento: áreas de acampada, turismo rural, establecimientos provisionales, camping y demás campamentos de turismo.

— Instalaciones y edificaciones de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas fundamentalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.

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

— Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y no puedan definirse como Explotaciones Familiares Agrarias.

— Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

— Las Agrupaciones de Defensa Sanitaria (A.D.S.).

—Los restantes usos dotacionales cuando necesariamente hayan de emplazarse en suelo No Urbanizable.

En todo caso, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Para la concesión de la preceptiva licencia municipal de edificación, será obligatoria la previa autorización obtenida por el procedimiento previsto en el artículo 25 de la LUA. Deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro a efectos de vertidos por su posible contaminación de acuíferos o de cauces públicos.

#### 147.5. Uso de vivienda familiar aislada.

Las viviendas unifamiliares que vayan a instalarse en este tipo de suelo elegirán lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de este establecido en el artículo 179 párrafo 2 de la LUA.

Todas estas construcciones deberán adecuarse a su condición de aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, con el fin de su integración con el entorno. Deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro a efectos de vertidos por su posible contaminación de acuíferos o de cauces públicos.

#### Art. 148. Otros usos.

Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el suelo No Urbanizable, se requerirá la presentación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación Municipal, en primera instancia, y los Organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

#### Art. 149. Granjas.

En lo que respecta a las distancias mínimas de una granja, tanto a viviendas aisladas como al límite del suelo urbano, se atenderá a la normativa vigente en el Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, y en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sobre actividades e instalaciones ganaderas. Respecto a las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas al núcleo urbano relacionadas en el cuadro del Anexo VI Decreto 94/2009, será de aplicación la correspondiente a núcleos de más de 3.000 habitantes de derecho, con objeto de ampliar las distancias de este tipo de actividades al suelo urbano, con unos mínimos respecto a las instalaciones ganaderas de porcino, vacuno, equino, aves, conejos y cualquier otra especie: el doble de lo establecido en el citado Anexo VI, es decir, 3.000 metros.

#### ANEXO VI Distancias mínimas a núcleos de población (metros)

Especie animal *	Núcleos de población (habitantes)			Viviendas diseminadas
	Menos de 500	De 500 a 3.000	Más 3.000	
Ovino/caprino	300	500	1.000	100
Vacuno	400	750	1.000	100
Equino	400	750	1.000	100
Porcino	1.000	1.000	1.500	150
Aves	500	1.000	1.500	100
Conejos	400	500	1.000	100
Animales peletería	400	500	1.000	100
Otras especies	500	750	1.500	150

\* En las explotaciones mixtas, se aplicarán las distancias en función de la especie que resulte más restrictiva.

#### ANEXO VII Distancias mínimas desde la instalación ganadera a elementos relevantes del territorio

Elementos relevantes del territorio	Distancias mínimas
1. De los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos, y de los edificios respecto a linderos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, provincial.
2. A vías de comunicación.	50 metros a autopistas, autovías y ferrocarril y 25 metros a carreteras.
3. A cauces de agua, lechos de lagos y embalses.	35 metros, sin perjuicio de las competencias de la Confederación Hidrográfica sobre la zona de policía de cauces (100 metros).
4. A acequias y desagües de riego. Se excluyen acequias de obras elevadas sobre el nivel del suelo.	15 metros. Esta distancia mínima podrá reducirse a 5 metros, respecto a acequias cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada.
5. A captaciones de agua para abastecimiento público a poblaciones.	250 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados aconsejen otra distancia superior.
6. A tuberías de conducción de agua para abastecimiento de poblaciones.	15 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados aconsejen otra distancia superior.
7. A pozos, manantiales, etc., para otros usos distintos del abastecimiento a poblaciones.	35 metros, sin perjuicio del perímetro de protección de las aguas declaradas como minerales conforme a la legislación de Aguas y de Minas.

Elementos relevantes del territorio	Distancias mínimas
8. A zonas de baño reconocidas, centros de instalaciones deportivas o áreas señalizadas para esparcimiento y recreo vinculado a la naturaleza.	200 metros.
9. A zonas de acuicultura.	100 metros.
10. A establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos turísticos al aire libre y albergues turísticos), complejos turísticos (balnearios, centros de esquí y montaña, y parques temáticos) y empresas de restauración.	500 metros.
11. A viviendas de turismo rural	300 metros.
12. A monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico, o yacimientos arqueológicos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, 1.000 metros en el caso de bienes de interés cultural, y 500 metros en el resto.
13. A polígonos industriales, plataformas logísticas y equipamientos asimilados	200 metros.
14. A industrias alimentarias que no forman parte de la propia instalación ganadera, y a plantas de tratamiento de estiércoles.	500 metros.
15. A industrias transformadoras de animales muertos y desperdicios de origen animal.	1.000 metros.

#### ANEXO VIII

##### Distancias entre explotaciones o instalaciones ganaderas

##### Distancias entre explotaciones

Especie	Metros
Avícola	500
Cunícola	500
Ovino (1)	100
Caprino (1)	100
Bovino (1)	100
Especies diferentes (2)	100

(1) En municipios situados en zonas desfavorecidas de montaña, las distancias entre explotaciones de ovino, caprino y bovino podrán reducirse hasta en un 50 por ciento.

(2) En el caso de explotaciones mixtas, no será exigible dicha distancia.

##### Distancias entre explotaciones de porcino (metros)

Capacidad (Plazas)	Grupo 1	Grupo 2	Grupo especial	Centros de concentración	Centros de inseminación
Grupo 1 Hasta 1.000 cebo Hasta 125 CC (1) Hasta 400 PL (2) Hasta 120 UGM Pr. mixta	500	1.000	2.000	3.000	3.000
Grupo 2 Hasta 18.000 TL (3) Hasta 6.000 cebo Hasta 800 (CC) Hasta 2.400 PL (2) Hasta 720 UGM Pr. mixta	1.000	1.000	2.000	3.000	3.000
Grupo especial (4)	2.000	2.000	2.000	3.000	3.000
Centros de concentración	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Centros de inseminación	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

(1) CC: cerdas en explotaciones de ciclo cerrado

(2) PL: cerdas en explotaciones de producción de lechones.

(3) TL: transición de lechones.

(4) Grupo especial: Explotaciones de selección, multiplicación, cría de reproductores y transición de reproductoras primíparas, con las capacidades máximas establecidas en el Decreto 158/1998, de 1 de septiembre.

#### 149.1. Máximo número de cabezas:

Se establece un límite para las granjas de porcino de 1.000 cabezas de ganado 149.2. Condiciones exigibles a los alojamientos de ganado:

En cuanto a las condiciones exigibles a los alojamientos de ganado se estará a lo previsto en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas en suelo urbano.

#### CAPITULO 4

##### CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

En el suelo No Urbanizable Especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza o lesione el valor específico.

#### Art. 150. Espacios naturales protegidos.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y en la ley 6/1998 de 19 de mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

Art. 151. *Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.*

En lo que respecta a las normas de protección de los yacimientos arqueológicos, deberán tenerse en cuenta tanto la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español como la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés (artículos 66 a 68), y el régimen especial previsto en el artículo 22 de la LUA.

TITULO VIII

DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO I

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 152. *Instrumentos de planeamiento.*

Este Plan General podrá desarrollarse, según la clasificación del suelo, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) En suelo urbano consolidado.
  - A través de un Plan especial de reforma interior.
  - A través de Estudios de Detalle.
- b) En suelo urbano no consolidado.
  - A través de un Plan especial de reforma interior o de unidades de ejecución.
- c) En suelo urbanizable delimitado y No Delimitado.
  - A través de Plan Parcial.
- d) En suelo No Urbanizable Genérico y Especial.
  - A través de Planes Especiales.

Art. 153. *Planes especiales.*

El Ayuntamiento, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrá redactar Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

1. En el desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular Planes Especiales para las siguientes finalidades y otras análogas:
  - a) Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.
  - b) Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
  - c) Obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas y tratamiento de residuos.
  - d) Protección del patrimonio edificado y reforma interior en el suelo urbano.

2. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales en los artículos 50 ó 53 de la LUA y 97 a 99 del Reglamento.

Art. 154. *unidades de ejecución.*

Se entiende por tal la unidad mínima de ejecución del presente Plan General para el suelo urbano no consolidado, y por tanto de reparto de cargas y beneficios a efectos de reparcelación o compensación, tal y como establece el artículo 99 de la LUA.

La delimitación de unidades de ejecución permitirá al menos la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de este planeamiento.

Las actuaciones que por su escasa entidad o por acuerdo mutuo entre los propietarios y el Ayuntamiento, no necesiten reparcelación ni compensación, serán consideradas como actuaciones aisladas.

La modificación de las unidades de ejecución ya delimitadas, cuando proceda, se ajustará al procedimiento previsto en el artículo 61 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 155. *Estudios de detalle.*

Podrán formularse Estudios de Detalle en suelo urbano según lo previsto en el artículo 60 de la LUA y en los artículos 125 a 130 del Reglamento, con los siguientes objetivos y condiciones:

- a) Reajustar alineaciones y rasantes en las calles o vías propuestas por el Plan General.
- b) Fijar retranqueos de la edificación.
- c) Señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales, ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres públicos y privados.
- d) Fijar la ordenación concreta de volúmenes pudiendo completar, en su caso, la red de comunicaciones definidas en los planos correspondientes con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca por el propio Estudio de Detalle.

El contenido y documentación será el establecido en los artículos 126 a 129 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA.

Art. 156. *Planes parciales.*

El Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante Planes Parciales que ordenen detalladamente los diferentes sectores. En el suelo urbanizable No Delimitado previamente a la realización del Plan parcial se delimitará el sector correspondiente.

El contenido y documentación será el establecido en la legislación vigente (artículo 45 LUA y título II del Reglamento)

CAPITULO 2

GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 157. *Sistema de actuación.*

La ejecución de las actuaciones que se deriven de este Plan General en el suelo urbano podrán realizarse mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente.

Si se tratara de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada se hará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.
- d) Ejecución Forzosa.
- e) Concesión de Obra Urbanizadora.

Art. 158. *Proyectos de reparcelación.*

En ellos se detallarán y justificarán las cargas y beneficios que se derivan del desarrollo urbanístico, con la definición suficiente para poder inscribir, en el Registro de la Propiedad, los solares y las cargas económicas que finalmente resulten después de la aportación de terrenos por sus propietarios, y de las cesiones que en cumplimiento de los requisitos de este PGOU resulten de aplicación.

Art. 159. *Proyectos de urbanización.*

Las obras de urbanización correspondientes a redes de servicio o viales, en las áreas de suelo urbano que lo precisen, se utilizarán mediante la formulación de Proyectos de Urbanización ateniéndose tanto en su redacción como en su tramitación a lo establecido en la legislación urbanística.

No obstante, para las obras aisladas previstas y para las de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes, en el suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción o redactará él mismo Proyectos de Obras Ordinarias que aprobará según el artículo 98.2 de la LUA y 163 del Reglamento que la desarrolla.

Los Proyectos de Urbanización, que serán redactados por técnicos de competencia legal, contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras en las que se indique el orden y plazo de realización.
- b) Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle de las obras y servicios.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico administrativas de las obras y servicios.
- e) Presupuesto de todas las obras y servicios con las correspondientes mediciones y cuadros de precios descompuestos.

En el caso de tratarse de proyectos de iniciativa privada, se deberá acompañar de la documentación siguiente:

- a) Relación con nombres y apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.
- b) Previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización propuestas, con indicación de los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entra aquél y los futuros propietarios de los solares.

- c) Garantías del exacto cumplimiento de todos los compromisos.

Art. 160. *Ejecución de la urbanización.*

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, si éste así lo acordara.

En las zonas de suelo urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras necesarias para completar los servicios existentes salvo que afecten a una o varias edificaciones concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutados a los propietarios afectados mediante Contribuciones Especiales.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas sin servicios, incluidas por su grado de consolidación, no acometan las urbanizaciones de los mismos, en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios, mediante contribuciones especiales o bien previo acuerdo entre estos y el Ayuntamiento, mediante cesiones gratuitas de terrenos edificables por parte de los mismos, y con la proporción que se estime compense tales gastos.

Art. 161. *Cesiones y urbanización.*

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regulación de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo mediante una reparcelación o compensación.

b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

c) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

*Art. 162. Costes de la urbanización.*

Las obras de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios de terrenos afectados son:

1.º Obras de vialidad incluyendo la explanación y el pavimento de calzadas y aceras.

2.º Obras de saneamiento, colectores, acometidas y sumideros.

3.º Suministro de agua, acometida y bocas de riego.

4.º Suministro de electricidad, conducción, distribución y alumbrado público.

5.º Jardinería y arbolado en vías públicas, parques y jardines.

6.º Los costes de los proyectos técnicos de urbanización y reparcelación si hubieran sido necesarios, así como los de Dirección de las Obras y los correspondientes a la Coordinación de la Prevención de Riesgos Laborales. (Art. 123 de la LUA).

*Art. 163. Conservación de la urbanización.*

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo del Ayuntamiento, una vez se haya efectuado la cesión de aquéllas, o de la Entidad Urbanística de Conservación cuando sea preceptiva. (Art. 67 del Reglamento de Gestión).

TITULO IX

NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO 1

NORMAS DE PROTECCIÓN CIVIL

*Art. 164. Antecedentes.*

La Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencias de Aragón, en su artículo 19.-Ordenación del territorio y urbanismo, indica que "los instrumentos de ordenación del territorio y los urbanísticos, tras su aprobación inicial, serán sometidos a informe preceptivo de la Dirección General competente en materia de protección civil sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos".

Se considera que los temas de Protección Civil y atención de Emergencias en este asunto deben de tratarse en dos niveles de actuación; uno general para todo el conjunto de la actuación urbanística y otro particular que corresponderá a cada una de las actividades que se instalen en su interior.

Ambos serán en definitiva competencia de la Administración actuante, bien directamente o por delegación, pues en el primer caso deberá establecer, para el conjunto de las obras que componen la actuación, las cautelas y la organización necesaria para poder gestionar eficazmente las distintas emergencias que se presenten a lo largo del tiempo, y en el segundo caso debe establecer por vía de Normas Urbanísticas las cautelas, precauciones y restricciones de actividad que permitan la buena gestión de las situaciones de emergencia, dentro de cada actividad, y su coordinación con el nivel superior.

*Art. 165. Nivel general.*

Desde el punto de vista de Protección Civil deben ser considerados las siguientes condiciones de riesgo que afectan al conjunto de la actuación definida en este PGOU:

165.1 Avenidas de agua:

A este respecto se han ejecutado unos estudios de inundabilidad para todo el término municipal en lo referido al río Jalón referidas a la posible inundación provocada por una avenida de periodo de retorno de 500 años aparecen en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU.

Entendemos que si bien los estudios de mayor detalle deben concretarse en los Planes Parciales que desarrollen el PGOU, los criterios de actuación a nivel general son irrenunciables del propio PGOU, y en el mismo deberán indicarse, que para el estudio de los posibles caudales en avenidas de agua deben ser considerados para el cálculo, unos periodos de retorno de 500 años, que se considera adecuado por coincidir con los que en estos momentos se consideran por Protección Civil del Gobierno de Aragón y por el Organismo de Cuenca.

Se podría admitir la construcción entre el intervalo comprendido entre la avenida de periodo de retorno de 200 años y la de 500 años, con limitación de usos, y siempre con la advertencia de que ese suelo se encuentra en condiciones de ser inundado.

Para depósitos, balsas-riego y balsas-potabilizadora, u otras de acumulaciones de fluidos, se deben de contemplar dos aspectos; por una parte como son afectados por las avenidas y por otra analizar los efectos que podría tener la rotura súbita de la obra en cuestión, tanto de arrastre y posible afecciones a instalaciones, zonas habitadas, vías de transporte, como los relacionados con el medio ambiente.

165.2. Incendios:

En zona urbana se deberán considerar dotaciones aceptables de agua para cubrir los eventuales incendios, previendo la necesidad de depósitos o balsas que aseguren la disponibilidad de caudales en caso de emergencia.

La anchura de viales es suficiente para que accedan los vehículos de bomberos, sobre todo en las nuevas actuaciones, si bien en el casco histórico debe tenerse la precaución de no realizar obras ni poner mobiliario urbano que impida el acceso a los citados vehículos.

Se debe considerar el efecto negativo que el viento, que suele ser frecuente en esa zona, puede tener tanto en propagación del fuego a otros inmuebles como en avivar el ya declarado. En consecuencia debe disponerse de un equipo de actuación y protección lo más próximo posible, pues en este caso el factor tiempo se convierte en crítico.

Considerar las posibles masas forestales existentes o aquellas que se creen en el futuro.

165.3. Riesgos geológicos:

En el terreno en que nos encontramos es muy habitual la aparición de fenómenos de hundimientos, colapsos, hinchamientos, lo que naturalmente puede afectar a los equipamientos generales.

Todas las edificaciones y obras que se realicen deben disponer previamente de un estudio geotécnico, apoyado en los correspondientes ensayos específicos para determinar los aspectos anteriormente citados, en el que se indiquen las características del terreno para soportar las cargas a las que va a ser solicitado.

Especial atención a los cambios de condiciones de humedad de los terrenos por riegos, roturas de conductos u otras circunstancias que pueden alterar gravemente las condiciones de resistencia del terreno. Limitación a los sistemas de riego que se establezcan en las futuras zonas verdes y a las especies vegetales que requieran riego abundante.

Debe considerarse en balsas, depósitos, depuradoras u otros elementos que contengan líquidos la posibilidad de rotura súbita, y las consecuencias que de la misma se derivan.

Los colapsos que se producen en este tipo de suelos se presentan habitualmente de forma súbita, si bien el efecto de disolución que los provoca se ha ido produciendo lentamente.

Por ello se considera necesario el fijar, dentro de las normas de autoprotección, una inspección y seguimiento metódico y programado de los elementos que pueden aumentar, en caso de fallo, la magnitud de la emergencia.

En las cuevas se produce una mayor situación de riesgo al dotarlas de sistemas de agua potable y de vertidos, por lo que al quedar fuera de ordenación deberá restringirse lo más posible la existencia de esos servicios.

165.4. Riesgos medioambientales:

Ante vertidos accidentales de sustancias peligrosas en zonas comunes, debe disponerse de sistemas de confinamiento, en la red de pluviales, que eviten el vertido directo al alcantarillado. Atención a la propagación de nube tóxica por efecto de viento de cloro procedente de la depuradora de aguas residuales.

Proteger los puntos de toma e instalaciones de agua para evitar contaminaciones en el suministro de agua.

Debe de considerarse la posibilidad de fallo en el sistema local de depuración de residuales, y como actuar en ese caso para reducir los efectos.

165.5. Accesibilidad:

Se considera suficiente la capacidad disponible en el vial de acceso, si bien se debe establecer un vial de emergencia que pueda resolver el eventual corte del único vial existente en los futuros suelos urbanos.

*Art. 166. Nivel particular para esta actuación.*

El modo y manera de gestionar las emergencias en el núcleo urbano se debe contemplar en un Plan de Autoprotección en el que se proponga de forma general la gestión de las mismas en el ámbito de actuación de este PGOU.

Desde el punto de vista de Protección Civil para las actividades particulares deben de ser consideradas las siguientes precauciones para cada una de las siguientes condiciones de riesgo:

166.1. Avenidas de agua:

Se podría admitir, en los futuros Planes Parciales, la construcción entre el intervalo comprendido entre la avenida de periodo de retorno de 200 años y la de 500 años, con limitación de usos, y siempre con el conocimiento de que ese suelo se encuentra en condiciones de ser inundado.

Para depósitos, balsas o acumulaciones de fluidos, se debe de contemplar la hipótesis de rotura súbita del recipiente, analizando los efectos, tanto de arrastre y posible afecciones a vías internas, como los relacionados con el medio ambiente.

166.2. Incendios:

Considerar las posibles masas forestales que se creen en el futuro.

Se debe considerar el efecto negativo que el viento, que suele ser frecuente en esa zona, puede tener tanto en propagación a otros inmuebles como en avivar el ya declarado.

166.3. Riesgos geológicos:

En el terreno en que nos encontramos es muy habitual la aparición de fallos del terreno, pues son probables los fenómenos de hundimientos, colapsos, hinchamientos u otros que afecten a los edificios. Especial atención a los cambios de condiciones de humedad de los terrenos, que pueden ser provocadas por riegos, roturas de conductos u otras circunstancias, lo que puede alterar gravemente las condiciones de estabilidad y resistencia del terreno.

Todas las edificaciones que se realicen deben disponer previamente de un estudio geotécnico, que incluya los ensayos necesarios para determinar los posibles problemas de colapso del terreno, y en el que se compruebe la idoneidad de la solución adoptada para que el terreno soporte las cargas a las que va a ser solicitado.

#### 166.4. Riesgos medioambientales:

Ante vertidos o escapes accidentales de sustancias peligrosas en zonas privadas, debe disponerse de sistemas de confinamiento, que permitan su gestión adecuada. Establecer, según la importancia de la emergencia, protocolos de información con el escalón superior.

#### Art. 167. Criterios de protección civil.

Desde el punto de vista de Protección Civil y atención de emergencias, deben solicitarse a las nuevas edificaciones los siguientes requisitos:

##### • De carácter documental:

Con carácter previo a la concesión de la licencia de actividad, tanto en fábricas como en locales comerciales la Empresa facilitará una relación de los productos que, directa o indirectamente, intervienen, manipulan o almacenan. Para cada uno de ellos se indicará:

- Designación comercial y técnica del producto.
- Cantidad o consumo anual, indicando su uso a lo largo del tiempo.
- Composición química (número de CAS).
- Modo de suministro.
- Almacenamiento.

—Situaciones de emergencia o accidentales, posibles en todo el proceso; transporte, almacenaje, manipulación, consumo y eliminación final.

—Compatibilidad, y efectos inducidos, con otros productos del proceso propio, o de situación geográfica próxima.

—Riesgos internos y externos (flora, fauna y medio ambiente) que se derivan del uso de ese producto.

—Medidas de seguridad y de protección habituales y en situaciones de emergencia.

—Se establecerán una serie de Procedimientos, para las distintas situaciones de emergencia que previsiblemente se puedan producir, organizando la cadena de responsabilidad de las distintas personas, que puedan estar implicadas en la gestión de cada una de ellas, los avisos a Instituciones, y en todo caso a Protección Civil mediante el teléfono 112.

##### • De control:

—Se dispondrá, para cada actividad, de un punto de vertido final único, salvo que se demuestre técnicamente su improcedencia.

—Existirá una arqueta final, fuera del recinto de la actividad, que permita el libre acceso, al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal.

Se deberá proponer que:

1.º Mediante las presentes normas urbanísticas se establezca la necesidad, para los desarrollos urbanísticos de futuros Planes Parciales o Estudios de Detalle, de que se realice un Estudio de afección de avenidas, realizado sobre la base de un estudio hidrológico en el que se consideren los caudales y calados que se corresponden con periodos de retorno de 100, y 500 años. Con estos datos se simulará, mediante programa informático, las distintas áreas inundables para cada uno de los periodos de retorno considerados.

2.º Extremar el rigor municipal en la solicitud de informes geotécnicos, con ensayos firmados por técnico competente, en todas las edificaciones que soliciten licencia de obras.

## CAPITULO 2

### PROTECCIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

#### Art. 168. Protección de la red de carreteras.

Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

No tendrán la consideración de carreteras:

- a) Los caminos de servicio, entendiéndose por tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares.
- b) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

La red de carreteras queda regulada por la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, en lo que se refiere a las vías de titularidad estatal, siendo las de titularidad autonómica, provincial o municipal reguladas por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

El suelo situado a ambas márgenes de las carreteras queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

##### 168.1. Zona de dominio público:

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

##### 168.2. Zona de servidumbre:

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

En todo caso, el Órgano Administrativo del que dependa la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

##### 168.3. Zona de afección:

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas, paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en las carreteras estatales y 30 metros en las restantes, medidas desde las citadas aristas.

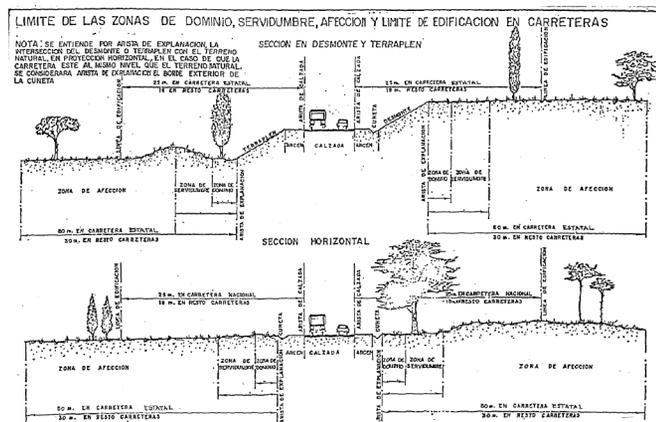
Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La delegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

##### 168.4. Línea de edificación:

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaron imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.



La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las carreteras estatales, a 18 metros en las carreteras que integran la Red Regional y a 15 metros en las integrantes en las Redes Comarcal y Local, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En el suelo delimitado como urbano, la línea de edificación coincide con las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación correspondientes.

#### Art. 169. Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias.

De acuerdo con la legislación vigente en materia de ferrocarriles, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario (Real Decreto 2387, de 30 de diciembre de 2004), se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

##### a) Zona de dominio público:

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una

franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

b) Zona de protección:

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el PGOU, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas. Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los apartados precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discorra dicha línea.

c) Límite de edificación:

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de la Ley 39/2003. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de la línea. En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas, queda establecida la línea

límite de edificación a una distancia de veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas).

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado anterior en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente. (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio).

Art. 170. *Protección de vías pecuarias y caminos rurales.*

Las vías pecuarias se regirán por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas sobre terrenos colindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8 metros) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación.

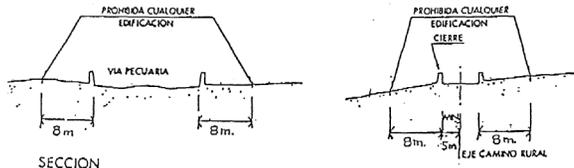
En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, no se podrán ocupar con cultivos o plantaciones y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros (8 metros).

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 metros) del eje del camino, o tres metros (3 metros) del borde del pavimento si éste existiese.

Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor naturalístico, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberían de ser franqueables para personas a pie.

PROTECCION DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES FUERA DE LOS NUCLEOS DE POBLACION



Art. 171. *Protección de la red de transporte de energía.*

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión, estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1968, a la Ley de 18 de Marzo de 1966 y Decreto de 20 de Octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de Septiembre de 1973.

Las distancias mínimas que deberán existir en el punto más desfavorable, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios, construcciones y plantaciones que se vayan a instalar en sus proximidades, serán las siguientes:

— Sobre puntos accesibles a personas.

$$3,3 + \frac{V}{100} \text{ metros, con un mínimo de 5 metros}$$

- Sobre puntos no accesibles a personas

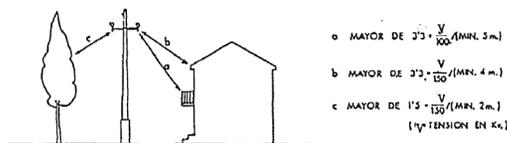
$$3,3 + \frac{V}{150} \text{ metros, con un mínimo de 4 metros}$$

- En el caso de masas de arbolado

$$1,5 + \frac{V}{150} \text{ metros, con un mínimo de 2 metros}$$

(V = Tensión de la Línea en KV.)

PROTECCION DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA



#### Art. 172. Otros tendidos aéreos.

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de Marzo de 1976 sobre expropiación forzosa, e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de Telecomunicación y Radiodifusión del Estado.

#### Art. 173. Protección del recurso Agua.

La protección del recurso agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1985, de 2 de Agosto, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/86, del 1 de Abril), y la ley 6/2001 de 17 de mayo de Ordenación y participación en la gestión del agua.

##### 173.1. Cauces, riberas y márgenes fluviales:

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinuo es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de dominio público de cinco metros de anchura.
- A una zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce.

La zona de Dominio Público será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma requerirán autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. En todo caso queda prohibida la edificación de uso residencial.

En la zona de policía, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sujetos a la autorización previa del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

No obstante lo anterior, las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía de acuerdo con el artículo 78.1 del actual Reglamento de Dominio Público Hidráulico no requerirán autorización del Organismo de cuenca.

##### 173.2. Autorización de actuaciones en zona de policía:

Las limitaciones en los usos dentro de los límites de una vía de intenso desagüe (definida a partir de la avenida de periodo de retorno de 100 años) deben ir dirigidas a la protección de l régimen de las corrientes, en tanto que la correspondiente a la franja entre esta vía y la zona inundable (fijada por la avenida de los 500 años) se deben encaminar a evitar daños importantes.

Son usos recomendables dentro de los límites de una vía de intenso desagüe:

- Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- Uso industrial-comercial, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.
- Usos residenciales, como césped, jardines, zonas de juego, etc.
- Usos recreativos públicos y privados, como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo de equitación, cotos de caza, etc.

En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, se recomiendan las siguientes limitaciones:

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de los 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.
- Las construcciones residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,5 metros, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

##### 173.3. Zona de flujo preferente:

Está constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona el Organismo de Cuenca solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

##### 173.4. Protección de los acuíferos:

Se entiende por acuífero aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido, y por las cuales el agua puede fluir.

Al margen de lo señalado en otros apartados de estas Normas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del Organismo de Cuenca.

##### 173.5. Protección de la vegetación ripícola:

La red fluvial incluye, además de las unidades físicas ya delimitadas, masas de vegetación natural paralelas al cauce y orlando lagos, lagunas y zonas

encharcadizas, cuya composición está basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad edáfica continua que aportan los sistemas fluviales y lagunares.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, además de la modificación, alteración, quema o deterioro de los sotos, salguerales, carrizales, juncales y toda vegetación natural de ribera que conlleve un cambio de uso de estas zonas de tan importante papel ecológico.

##### 173.6. Extracción de materiales:

La extracción de áridos, o cualquier materia, en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces, requerirán autorización administrativa, que se transmitirán a través de los Artículos 52 al 54 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

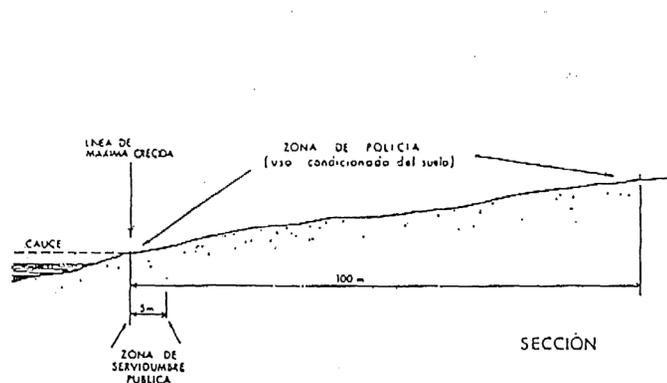
Se prohíbe la extracción de materiales fuera de los cauces de cualquier heterometría existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

##### 173.7. Contaminación:

Se entiende por contaminación la acción y el efecto de introducir materias o formas de energía, o introducir condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración física o química de la calidad del agua en su estado natural y que impida sus usos posteriores o su función ecológica.

Al respecto, se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación y alteración de los cauces, lagos, lagunas y embalses, y sus márgenes.

#### PROTECCION DEL RECURSO AGUA



#### Art. 174. Protección de la flora, fauna y de los espacios naturales.

En lo que respecta a las Normas de protección, conservación, restauración y mejora de los recursos naturales y, en particular, las relativas a los espacios naturales y a la flora y fauna silvestres, se estará a lo dispuesto en Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y en la ley 6/1998 de 19 de mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

#### Art. 175. Protección del paisaje.

Para proteger el paisaje, se somete a licencia la realización de publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleros, y se prohíbe la misma en suelo No Urbanizable Especial en razón de sus valores naturales y paisajísticos.

No se considera publicidad los carteles y rótulos toponímicos e informativos, pero en 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.

#### Art. 176. Protección respecto a las actividades extractivas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cobertura vegetal a partir de revegetación y repoblación con especies autóctonas o, en lugares apropiados, mediante cultivos o plantaciones susceptibles de aprovechamiento agrario.

Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un Plan de Restauración del espacio natural afectado en los términos de los Reales Decretos 2994/1982 y 1161/1984 y las Ordenes Ministeriales que los desarrollan de 20 de Noviembre y 13 de Junio respectivamente, con independencia, si hubiere lugar, de la redacción de una Evaluación de Impacto Ambiental (Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos —modificado por Ley 6/2010, de 24 de marzo—).

#### Art. 177. Limitaciones a la contaminación atmosférica.

En relación con las actividades molestas, se exigirá para autorizar su funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir emisión de humos o polvo, estén dotados de los elementos necesarios para evitar molestias.

En lo que respecta a las actividades peligrosas, insalubres o nocivas deberá observarse lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Art. 178. *Elementos de interés histórico-artístico, arqueológico y cultural.*

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan. El Ayuntamiento, de acuerdo con la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y previo informe preceptivo de la Ponencia Técnica de Patrimonio, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

Art. 179. *Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.*

Esta protección especial se aplicará también a los Bienes de Interés Cultural y yacimientos arqueológicos y paleontológicos que se incluirán en el Documento "Catálogo" que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque.

En los sectores en los que existan yacimientos arqueológicos y paleontológicos al descubierto, se prohíbe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación.

En los sectores en los que no existen yacimientos al descubierto pero haya razones que permitan suponer su existencia, cualquier tipo de intervención estará condicionado a la investigación previa.

En los yacimientos arqueológicos y paleontológicos declarados como tales en estas Normas, no podrá realizarse operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

### CAPITULO 3

#### LEGISLACIÓN APLICABLE

Art. 180. *Normas Subsidiarias Provinciales.*

Además de las Normas del Plan General reflejadas en las presentes normas urbanísticas, serán de aplicación en todo el término municipal la Normas de protección contenidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, quedando las determinaciones expresadas en dichas Normas sometidas a las revisiones que pudieran hacerse de las mismas.

Art. 181. *Otra legislación aplicable.*

También será de aplicación en el término municipal la legislación vigente que tienda a proteger el medio ambiente natural y el patrimonio histórico-artístico, en particular, entre otras, las siguientes disposiciones:

—Ley 10/1998 Residuos.

—Ley 6/1998 de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

—Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural de Aragón.

—Ley 2/1999 de 24 de febrero, de Pesca en la Comunidad Autónoma de Aragón.

—Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

—Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

—Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

—Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

—Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

—Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

—Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

—Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto ambiental de proyectos.

—Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón.

### TITULO X

#### TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Art. 182. *Actos sujetos a licencia.*

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

b) El Ayuntamiento podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

c) El computo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales, se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

d) Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utili-

zación de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes que de manera no exhaustiva se enumeran a continuación:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las 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.

7. Las obras de instalación de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas

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.

10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. Los usos de carácter provisional.

12. El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas las 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 subterránea dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que existe un Plan de Ordenación aprobado.

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

18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Art. 183. *Necesidad de licencia de obras.*

Para ejecutar los actos señalados en el artículo anterior, será precisa la previa obtención de la licencia de obras de obras y el haber satisfecho las tasas correspondientes:

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administraren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a la licencia municipal y al pago de las tasas correspondientes.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, de acuerdo con lo determinado por el artículo 177 de la LUA.

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

Igualmente, es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo anterior, tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiese lugar.

Art. 184. *Procedimiento de solicitud y documentación.*

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde, firmada por el propietario o su representante, por el director facultativo correspondiente y el técnico ayudante, legalmente capacitados y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese, por su especial naturaleza, la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

Art. 185. *Obras mayores y obras menores.*

Todos los supuestos enunciados en los dos artículos precedentes, y preceptos concordantes, exigen la previa obtención de la licencia municipal de obras y el pago de los correspondientes Impuestos o Tributos.

En principio, se considera que todos los supuestos citados integran el concepto de "obras mayores", a efectos de lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, a los mismos efectos, se consideran "obras menores" aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia.

Los citados supuestos integrantes del concepto de obras menores no exigirán de la presentación de Proyecto Técnico, conforme luego se indicará, sien-

do suficiente la petición del interesado, acompañada de una sucinta Memoria de la obra a realizar, así como de su cuantía aproximada, para la liquidación de la correspondiente Tasa o Tributo por parte de la Corporación Local.

Con carácter enunciativo, se entienden integrados en el concepto de obras menores los siguientes supuestos:

- a) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- b) Reparación de tejados y trabajos de carpintería en el interior de un inmueble.
- c) Sustitución de azulejos o cambio de aparatos sanitarios en cuartos de baño, incluyendo las respectivas obras de fontanería.
- d) Reparación y sustitución de solados, en general.
- e) Blanqueo, empapelado, pintura y estucado de habitaciones, escaleras y portales.
- f) Blanqueo de patios y medianerías que no den vía pública y no precisen andamios.
- g) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, conforme a lo antes indicado, o aquellas otras que figuren definidas en las Ordenanzas municipales de edificación, expresadas como obras menores.

No obstante lo anterior, la ausencia de proyecto técnico no eximirá al Promotor y al Contratista del cumplimiento de la legislación en materia de Seguridad y Salud, y prevención de riesgos laborales.

#### Art. 186. Competencia y resolución.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente y las disposiciones legales vigentes de las materias de que se trate con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado, en el artículo 171 de la LUA:

- a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.
- b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.
- c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.
- d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose esta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.
- e) Silencio administrativo. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, licencias en contra de la legislación o del planteamiento urbanístico.

#### Art. 187. Causas de denegación.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes, y darse en un plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.

En ningún caso podrá otorgarse licencia a obras o edificaciones que den lugar a alguna infracción urbanística, o que infrinjan las presentes Normas u Ordenanzas. Asimismo no podrán concederse licencias de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se den previamente las garantías necesarias para que los terrenos queden completamente urbanizados.

El Ayuntamiento, no deberá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano (D. 928/79 M.R.A.).

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

#### Art. 188. Caducidad de la licencia.

La licencia caduca:

1. Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados.

2. Si, una vez iniciadas las obras a que se refiera, se interrumpiesen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de 6 meses no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

La caducidad de la licencia será declarada por el órgano que sea competente para otorgarla. La declaración de caducidad producirá:

- 1.- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
2. La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

#### Art. 189. Suspensión de la licencia.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, de oficio o a instancia de la autoridad que tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos meses, desde la modificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado (29.3 y 4 R.D.U.).

En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave.

#### Art. 190. Permisos de urgencia.

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles.

#### Art. 191. Comunicación al Ayuntamiento.

a) Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado de final de obras suscrito por el facultativo director y el técnico ayudante, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

#### Art. 192. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que resulten disconformes con la Ordenación que en estas Normas figura, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieron la higiene y la conservación del inmueble.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 1cinco años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlo.

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPIO SESTRICA

### TITULO I

#### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### CAPITULO I

#### OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

##### Artículo 1.º Objeto.

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto determinar las condiciones de Régimen Urbanístico y de la Edificación que regirán en el término municipal de Sestrica y que garantizarán la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

##### Art. 2.º Alcance.

Estas Normas, que resultan obligatorias respecto de todas aquellas actuaciones urbanísticas que se realicen en el ámbito del término municipal de Sestrica, se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas Normas estuviera regulada por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto expresamente en estas ordenanzas se aplicaran las disposiciones legales vigentes.

##### Art. 3.º Ambito material y territorial.

Las presentes ordenanzas afectaran a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del municipio de Sestrica.

##### Art. 4.º Ambito temporal.

Los Planes Urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contengan. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, los Planes carecerán de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la publicación definitiva de la correspondiente rectificación.

Estas Ordenanzas tendrán vigencia indefinida, hasta tanto se acuerde y publique su suspensión, modificación y/o sustitución por otra normativa, fruto de alguna revisión o sustitución del Plan General del que forman parte.

## CAPITULO 2

## EFECTOS DE SU APROBACIÓN

Art. 5.º *Publicidad.*

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

Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en los términos señalados en la normativa contenida en la ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común.

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

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

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

Art. 6.º *Alineaciones y rasantes.*

Alineaciones y rasantes oficiales para las distintas vías públicas de Sestrica, son las que figuran en los Planos de Ordenación del suelo urbano del Plan General o las que, en lo sucesivo, se prevean o reajusten en los Planes Especiales o los Estudios de Detalle que se redacten como ampliación o complemento de dicho Plan y sobre los cuales haya recaído aprobación definitiva de los Órganos Superiores que tengan atribuida tal competencia.

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

## CAPITULO 3

## OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR

Art. 7.º *Cesiones y urbanización.*

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

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

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

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

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

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar según artículo 15 de la Ley Urbanística.
  - Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
  - Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.
- En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
  - Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
  - Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

Art. 8.º *Costes de urbanización.*

Las obras de urbanización, cuyo costo corre a cargo los propietarios de los terrenos afectados, son:

- Obras de vialidad (explanación, pavimentación de aceras).
- Obras de saneamiento (colectores, acometidas, sumideros).
- Suministro de agua (suministro, acometida, riego).
- Suministro de electricidad (conducción, distribución, acometida, alumbrado público).
- Jardinería y arbolado en vías públicas.

Asimismo, son de cuenta de los propietarios los costos de los proyectos de Urbanización y Reparcelación, si ésta hubiese sido necesaria.

Art. 9.º *Proyectos de urbanización, alcance y contenido.*

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en suelo urbano, y los Planes Especiales y Estudios de Detalle, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlo a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

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

Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlas.

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

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios.
- Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

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

- Relación, con nombres, apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.
- Previsiones relativas a la futura conservación de las obras de urbanización, indicándose los compromisos que hayan podido contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- Garantías y avales del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, con especial referencia a aquellas condiciones impuestas por el Ayuntamiento para el desarrollo de la autorizada.

## CAPITULO 4

## OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS

Art. 10. *Deber de conservación y seguridad. Ruinas.*

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y calidad ambiental, cultural y artística (en su caso).

El Ayuntamiento ordenará de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para su conservación con indicación del plazo de realización.

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

El Ayuntamiento y los Organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación, quedando sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde. y con cargo a fondos de

la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Los propietarios de bienes incluidas en el catálogo podrán recabar, para conservarlas, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Además de las presentes normas, será de aplicación lo dispuesto en los arts.184-189 de la LUA.

#### Art. 11. *Vallas.*

En los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se dispondrán vallas ocupando como máximo la mitad de la anchura de la acera; y una altura, por lo menos, de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

En las calles sin aceras o con aceras estrechos que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, la Alcaldía, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, determinará las condiciones en que se hayan de establecer, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos, cuando fuera necesario.

En las calles de mucho tránsito, podrán establecerse los vallas en las condiciones citadas en los párrafos anteriores mientras se trabaje en la fachada de la planta baja del edificio, bien sea por derribo, reforma o nueva construcción. Para el resto de las obras se dispondrán los andamios formando pasos cubiertos en la anchura correspondiente a las aceras, con las debidas condiciones de seguridad, para no interceptar el paso de los peatones. Las vallas quedarán entonces a 60 centímetros de las fachadas, y, de ser posible por la naturaleza de las obras, se suprimirán, poniendo en el edificio las cierres provisionales que protejan los accesos.

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

#### Art. 12. *Andamios y grúas.*

La construcción de andamios de cualquier categoría se llevará a cabo con todas las precauciones de seguridad para los operarios y para los transeúntes, que previenen las disposiciones vigentes sobre la materia.

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

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

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

#### Art. 13. *Apeos.*

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

La necesidad de apeo, caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de las autoridades o particulares.

#### Art. 14. *Derribos y demoliciones.*

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo a estas Ordenanzas y legislación que resultare de aplicación.

Antes de proceder al derribo de la edificación especialmente si su estado es ruinoso se colocarán apeos y codales así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

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

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

#### Art. 15. *Edificios ruinosos y derribos.*

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, tomando para ello todas las precauciones necesarias.

Se declarará estado ruinoso en los siguientes supuestos:

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

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, y quede así acreditado por técnico competente.

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

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

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

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

#### • Expedientes de ruina:

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

Se seguirá el procedimiento que al efecto determinan los artículos 191 y 192 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y sus correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Art. 16. *Limpieza y vallado de solares.*

Los propietarios de solares sobre los que no se encuentre ningún tipo de edificación o tan solo ocupados en parte de ellos, deberán mantenerlos en las debidas condiciones de salubridad, procurando la limpieza periódica de los mismos. Se considerarán solares no edificados también aquellos donde no se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir su cerramiento en el plazo de tres meses.

Asimismo, deberán proceder a su vallado al objeto de evitar el acceso a su interior, así como el depósito de escombros u otros materiales.

Los vallados de los solares que no hayan solicitado licencia de edificación para construir en ellos deberán cumplir la condición siguiente:

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de 2 metros, y como máximo 3,50 metros.

## CAPITULO 5

### LICENCIAS, TRAMITACIÓN

#### Art. 17. *Licencias.*

Quedan sujetos a licencia todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo que sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación, se señalan en los artículos 166.a 174 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### Art. 18. *Competencia y procedimiento.*

De conformidad con lo dispuesto en el art.25.2.d) y 21.1.q) de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 24.e) del Real Decreto legislativo 781/86 de 18 de abril, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponderá al Alcalde.

Se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente:

— Artículos 166 y 172 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

— Artículos 1 al 6 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

— Artículos 138 y siguientes del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Las licencias se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley de suelo, Planeamiento Urbanístico, Ordenanzas Municipales y Legislación específica que resultare de aplicación.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, artículos 172 a 177.

#### Art. 19. *Solicitud de licencias.*

Las licencias se solicitarán por escrito, en instancia dirigida al Alcalde, firmadas por el promotor, con indicación de su nombre, apellidos y dirección, debiéndose indicar e identificar al constructor y en su caso, al director técnico de la obra.

En el caso de obras mayores, se acompañará por triplicado el proyecto técnico de las obras a realizar y hoja de encargo de dirección e inspección de obras, visados por el Colegio Profesional correspondiente.

En el caso de obras menores, se deberá expresar con claridad el alcance y cuantía de los obras a ejecutar, aportando croquis de la obra y plano de emplazamiento, salvo en los casos en los que la naturaleza de las obras no exija tales croquis. En caso de estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir asistencia de dirección técnica que dirija las obras.

Para el caso de obras de demolición, deberá acompañarse a la solicitud, proyecto técnico de las obras a realizar, hoja de encargo de dirección facultativa de las obras, visados ambos por el Colegio Profesional correspondiente, incluyendo las medidas de seguridad que hayan de adoptarse mediante la ejecución de las obras.

Asimismo deberá acompañarse Certificado de desratización y Certificado Oficial que acredite que el inmueble a demoler se encuentre libre de inquilinos.

Para la obtención de licencias para cabanas o casetas de aperos, se acompañará a la solicitud croquis acotado de la obra y finca en donde se ubique, y declaración jurada de la superficie de la finca, de las edificaciones con las que cuente

en ese momento y del destino que se pretende dar a la cabaña. En todo caso se podrá exigir la documentación complementaria que sea precisa para garantizar que las obras se acomodarán a la Ley del suelo y al Plan General. Se ajustarán a las condiciones establecidas en las Determinaciones Generales del Plan.

La instalación de rótulos publicitarios y carteles visibles desde la vía pública exigirá la previa concesión de licencia, mediante solicitud a que se unirá croquis de emplazamiento y características del rótulo o cartel.

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

En cualquier caso será causa suficiente para la denegación de licencia la inadecuación al ambiente del entorno en el que se pretendan instalar.

#### Art. 20. *Proyectos técnicos.*

Salvo las obras que se considerarán menores de acuerdo con el listado adjunto, toda petición de licencias requerirá la redacción del oportuno proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Se considerarán obras menores aquellas que no suponen modificaciones estructurales o, en el caso de obras de nueva planta, ampliación, reforma o demolición, sean de poca entidad. Dentro de este apartado se incluyen como norma general las siguientes:

—Retejado o reparación de cubiertas que no afecten al entramado de estructura.

—Reparación de canalones y bajantes interiores.

—Obras de conservación o reforma del interior de edificios que no afecten a su estructura.

—Reforma de acabados e instalaciones interiores de viviendas,

—Reconstrucción de forjados que no afecten a jácenas, pilares o muros de carga.

—Apertura de huecos en muros que no sean fachadas de anchura máxima de 1.40 metros.

—Sustitución de hojas de puertas, ventanas y balcones, sin alterar cercos, ni precisar trabajos de albañilería,

—Construcción, reparación o demolición de tapias de cerramiento que no confronten con la vía pública.

—Reparación o demolición de cobertizos para usos secundarios de planta baja y superficie inferior a 30 metros cuadrados, que no confronten con la vía pública.

—Construcción, reparación o demolición de cabañas (casetas) o construcciones menores en suelo no urbanizable, con superficie inferior a 35 metros cuadrados.

—Revoco y pintura de fachadas sin alterar huecos.

—Reforma de cocinas, baños, aseos, mostradores, barras de bar, etc., que no afecten a la distribución interior,

—Demolición y construcción de tabiques sin que ello afecte a la total distribución de la vivienda o local.

—Demolición de edificaciones de una sola planta o de superficie inferior a 100 metros cuadrados, siempre que su situación entre medianerías no suponga un riesgo especial.

### CAPITULO 6

#### FINAL DE OBRAS

#### Art. 21. *Comunicación al Ayuntamiento.*

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de 15 días lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras, suscrito por los técnicos de la dirección facultativa, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al Proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia, procediéndose a la liquidación definitiva de los tributos municipales conforme al importe efectivo de la obra.

#### Art. 22. *Limpieza de zonas públicas.*

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

—Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas que aún no hubiesen sido retiradas.

—Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

#### Art. 23. *Licencia de ocupación.*

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que éstos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias para autorización de obras o usos, y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un 1 mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que lo justifiquen.

5. No se permitirá la utilización de ningún edificio o instalación sin la previa licencia de ocupación y en caso de observar la realización de alguna deficiencia insubsanable se iniciará expediente de protección de la legalidad urbanística.

### CAPITULO 7

#### DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES, SANCIONES

#### Art. 24. *Inspección de las obras.*

El Ayuntamiento ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### Art. 25. *Inspección de actividades.*

El Ayuntamiento ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### Art. 26. *Agravantes.*

Serán agravantes de la infracción, entre otros, el empleo de la titularidad de un cargo público, el soborno, la coacción, la falsificación de documentos y la reincidencia.

#### Art. 27. *Infracciones.*

Serán infracciones urbanísticas las contenidas en los artículos 203, 204, 205 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

### CAPITULO 8

#### ESTUDIO DE DETALLE

#### Art. 28. *Estudios de detalle.*

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

Los Estudios de Detalle no se podrán realizar en suelo No Urbanizable.

#### Art. 29. *Aplicación de los estudios de detalle.*

Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

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

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

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

#### Art. 30. *Limitaciones de los estudios de detalle.*

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Art. 31. *Procedimiento de los estudios de detalle.*

Se seguirá el procedimiento regulado en el artículo 61 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Para conocer el contenido y documentación de los Estudios de Detalle habrá que estar a lo que disponen los artículos 125 a 130 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

CAPITULO 9

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Art. 32. *Generalidades.*

Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 70 de la LUA, como fuera de ordenación.

En el suelo urbano se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

Igualmente, en el suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

Art. 33. *Edificaciones fuera de ordenación.*

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

Art. 34. *Construcciones e instalaciones de carácter provisional.*

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 16.4 de la LUA.

TITULO II

CONDICIONES GENERALES DE USO

CAPITULO 1

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 35. *Clasificación de los Usos según el grado de limitación.*

• Usos admisibles:

—Permitidos: Son aquellos cuya implantación resulta adecuada y que no produce transformación del destino o naturaleza ni lesiona el valor específico de los usos prioritarios establecidos.

Es aquel que se considere adecuado como destino de una edificación y que se determina para cada zona de este Plan General.

Compatible: Es aquel que, no siendo el más adecuado para el destino de la edificación prevista, es admisible en un lugar determinado por no estar prohibido.

• Usos inadmisibles:

—Prohibidos: Son aquellos cuya implantación es perjudicial, atendiendo a la naturaleza y aptitudes de los suelos, generando transformaciones del destino prioritario de los terrenos o lesionan el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el régimen limitativo en aplicación de la legislación sectorial.

Es aquel no permitido para una edificación por considerarse inadecuado para las zonas que determina este Plan General.

Art. 36. *Calificación de los Usos respecto a su finalidad.*

I. Usos lucrativos:

I.A) Uso residencial:

1. Uso de vivienda:

- a) Unifamiliar.
- b) Colectiva.

2. Uso de residencia comunitaria:

I.B) Uso productivo:

1. Uso agrario.

2. Uso industrial:

- a) Talleres artesanos.
- b) Almacenes y agencias de transporte.
- c) Taller de automoción.
- d) Industria tecnológica.
- e) Industria compatible.
- f) Industria incompatible.
- g) Industria peligrosa.

I.C) Uso de servicios terciarios:

1. Uso de hospedaje.
  2. Uso comercial.
  3. Uso de oficinas:
  4. Recreativo:
    - a) Establecimientos de hostelería
    - b) Salas de espectáculo y reunión.
  5. Garaje, aparcamiento.
- II. Sistema de dotaciones:
- II.A) Sistema de equipamientos:
1. Educativo.
  2. Cultural.
  3. Recreativo y de ocio.
  4. Sanitario.
  5. De bienestar social.
  6. Deportivo.
  7. Religioso.
  8. Mercado de abastos.
  9. Servicios de la Administración.
  10. Otros servicios públicos urbanos.
  11. Defensa nacional.
  12. Cementerios.
  13. Salas de reunión.

II.B) Red viaria:

II.C) Sistema libre de uso público:

1. Zonas verdes.
2. Otros espacios libres.

CAPITULO 2

USO RESIDENCIAL

Se define como residencial aquel que albergado en un edificio o parte del mismo se destina a residencia de personas, temporal o permanente, y a sus usos complementarios (cocheras, despacho, despensa, bodega y análogos). No se permiten usos residenciales en planta sótano.

Art. 37. *Uso residencial. Vivienda.*

Es el uso residencial destinado a la morada permanente de individuos y familias, con independencia de la clase de suelo en que se sitúe, de su tamaño y de su tipo, y con inclusión de las provisionales, desmontables y transportables.

En razón de su relación con la parcela, se consideran los tipos de: unifamiliar y colectiva.

• Unifamiliar: Cuando la vivienda ocupa directamente una porción de suelo que le corresponde, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, siempre que se disponga un acceso exclusivo o independiente para cada vivienda.

Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Vivienda unifamiliar entre medianeras.
- b) Vivienda unifamiliar aislada.
- c) Dos viviendas unifamiliares pareadas.
- d) Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.

• Colectiva: Conjunto de viviendas en un mismo edificio y que participan de accesos y espacios comunes.

Puede ubicarse en bloque abierto o entre medianeras y, en este último caso, formando manzana cerrada o no.

a) Vivienda plurifamiliar

Art. 38. *Uso residencial. Residencia comunitaria.*

Uso residencial destinado a alojamiento estable de personas que no mantengan entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

Art. 39. *Vivienda exterior.*

Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en la vivienda existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 14 metros cuadrados que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a calle, espacio público o patio de manzana o interior de parcela en el que pueda inscribirse un círculo de 9 metros de diámetro, en una longitud de 3 metros.

Las calles y espacios públicos no exigirán esta condición del círculo inscrito de 9 metros.

El hueco será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

Art. 40. *Programa de vivienda.*

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina-estancia-comedor, un dormitorio doble y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha. Su superficie útil no será inferior a treinta y siete (37) metros cuadrados sin incluir en dichos cómputos los valores correspondientes a terrazas o balcones.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie.

ESTANCIA	SUPERFICIE (metros cuadrados)	DIÁMETRO DEL CÍRCULO INSCRITO (metros)
a) Estancia-comedor en vivienda de 1 dormitorio en vivienda de 2 dormitorios en vivienda de 3 o más dormitorios	14 16 18	3,00 3,00 3,00
b) Estancia-comedor-cocina en vivienda de 1 dormitorio en vivienda de 2 dormitorios en vivienda de 3 o más dormitorios	18 20 24	3,00 3,00 3,00
c) Cocina	6	1,70
d) Dormitorio doble	10	2,50
e) Dormitorio sencillo	6	2,00
f) Cuarto de aseo: principal o único secundario	3 1,50	

- Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

- Vestíbulo. Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constiuyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguno de los dormitorios o la cocina para dar acceso a un aseo, salvo que exista una exclusiva intermedia donde podrán estar instalados los lavabos. En las viviendas que tengan un único dormitorio, el acceso al aseo podrá ser a través del dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

- En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

- En edificios abuhardillados la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

- En el caso de Viviendas de Protección Pública, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

### CAPITULO 3

#### USOS PRODUCTIVOS

##### Art. 41. *Uso agrario.*

Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural, y cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

1) Taller agroindustrial: local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 metros cuadrados.

Sobrepasado ese límite, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

2) Explotaciones ganaderas: Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.

##### Art. 42. *Uso industrial.*

Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 metros cuadrados, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran. Respetarán las limitaciones del RAMINP además de la normativa sectorial correspondiente.

Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

1) Talleres artesanos. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 40 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 metros cuadrados.

Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

2) Almacenes y Agencias de Transporte. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes de carácter inocuo para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista. Los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 750 metros cuadrados. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

3) Taller de Automoción. Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

4) Industria tecnológica. Comprende las actividades basadas en las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo.

5) Industria compatible. Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 50 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 1.500 metros cuadrados.

6) Industria incompatible. Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

7) Industria peligrosa. Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a un edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

### CAPITULO 4

#### USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.

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

a) Hospedaje. Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelero, etc., que se regirán por sus propias condiciones.

b) Comercio. Servicio destinado al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares en el propio local.

c) Oficinas. Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, como a las empresas o a los particulares, de carácter público o privado.

d) Recreativo. Son los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión y recreo.

e) Garaje, aparcamiento. Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1) Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

2) Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

### CAPITULO 5

#### USO DE EQUIPAMIENTO

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

Clases de equipamientos:

a) Educativo. Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultural. Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).

c) Recreativo y de ocio. Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc.

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

e) De Bienestar social. Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

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

g) Religioso. Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.

h) Mercados de abastos. Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.

i) Servicios de la Administración. Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.

j) Otros servicios públicos urbanos. Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

k) Defensa Nacional. Mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados. Las condiciones de los edificios destinados al alojamiento de sus ocupantes se asimilarán a las de residencia colectiva y establecimientos de hospedaje.

l) Cementerios. Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

m) Salas de reunión. Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

## CAPITULO 6

### RED VIARIA

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

#### Art. 43. *Viales de titularidad privada.*

Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.

Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

## CAPITULO 7

### ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería; con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

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

a) Zonas verdes. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Otros espacios libres. Que corresponde a las plazas o espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

## TITULO III

### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPITULO 1

##### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Las condiciones de aprovechamiento, a las que se refiere el presente título, regulan las características geométricas de los edificios y sus relaciones con el terreno en que se asientan, con otros edificios, con los viales y otros espacios libres, públicos o privados, y, en general, con su entorno.

Se clasifican en:

— Condiciones de las parcelas.

— Condiciones de posición de la edificación.

— Condiciones de volumen.

El aprovechamiento urbanístico de un terreno será el resultante de la aplicación conjunta de todas las limitaciones concurrentes en cada zona, entre las que el índice de edificabilidad, cuando se determine expresamente, es una más, que sólo podrá generar superficie edificable en la medida en que ésta sea compatible con el cumplimiento del resto de las determinaciones.

Las condiciones delimitadoras del aprovechamiento urbanístico objetivo serán iguales para todas las parcelas incluidas en cada zona, en los términos en que se describen en las normas específicas de las zonas.

Estas ordenanzas generales de la edificación serán de aplicación en obras de nueva planta, reforma o ampliación, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a condiciones de uso y seguridad e instalaciones.

En ningún caso los instrumentos de desarrollo del plan podrán establecer cambios en la definición de las condiciones generales de aprovechamiento urbanístico a que se refiere este capítulo, ni en los parámetros que las definen en sus propias normas.

#### CAPITULO 2

##### CONDICIONES DE PARCELA

#### Art. 44. *Condiciones de las parcelas y de sus linderos.*

Para la aplicación de las condiciones de parcela se definen los siguientes conceptos:

a) Parcela: A los efectos de la aplicación de estas normas, es toda porción continua de suelo que constituye una unidad física y predial. Las parcelas serán soporte de usos, de instalaciones y de edificios en función de la clasificación y la calificación del suelo establecidas por este plan general y por sus instrumentos de desarrollo, y servirán como referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar el respeto a las unidades mínimas de construcción.

b) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas y terrenos separándolas de sus colindantes.

Lindero frontal: es el lindero que delimita la parcela con respecto a la vía o el espacio libre al que dé frente o desde el que tenga acceso permanente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público, tendrán la consideración de linderos frontales todos ellos, aunque se entienda como frente de la parcela solamente aquél en que se sitúe su acceso.

Lindero posterior: es el lindero opuesto al frontal.

Linderos laterales: son los linderos de la parcela distintos del frontal y del posterior.

c) Líneas de cerramiento: son las que señalan la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de una parcela.

d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

e) Superficie neta de parcela: es la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otras cesiones obligatorias que le afecten.

#### Art. 45. *Parcela mínima edificable.*

Se entiende por parcela mínima edificable la que establece el planeamiento, según las zonas y tipos de ordenación, mediante límites a su forma y dimensiones, fuera de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente.

#### Art. 46. *Parcela indivisible.*

No podrá realizarse parcelación urbanística alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a la parcela mínima edificable determinada en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean agrupados simultáneamente con otros terrenos colindantes para constituir una finca nueva.

Son indivisibles las parcelas edificables según una determinada relación entre superficie de suelo y superficie edificable, cuando ya se haya edificado la superficie construida correspondiente a toda la superficie de suelo.

Son indivisibles aquellas parcelas en las que, aun no habiéndose agotado toda la superficie edificable, se haya construido una superficie tal que la parcela necesaria para mantener la relación entre suelo y techo establecida por el planeamiento no permita un resto igual o superior a la parcela mínima edificable, con las salvedades indicadas en el apartado primero de este artículo.

#### Art. 47. *Alineaciones de parcela.*

Señala el límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan General tendrán el carácter de alineación oficial.

Art. 48. *Solar.*

Aquellas parcelas que ostentando la condición de urbanas, cuentan con alineaciones y rasantes oficiales, tienen pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a que la parcela da frente, y pueden considerarse aptas para la edificación por estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas del PGOU, además de contar con los servicios de infraestructuras básicas: agua, alcantarillado y electricidad

Art. 49. *Formación de chaflanes.*

Se formarán chaflanes en las esquinas en las que concurren vías de tráfico rodado, según lo trazado en las alineaciones del plano de Ordenación del suelo urbano. El chaflán mantendrá en todas sus plantas un límite a la edificación formando chaflán de 3 metros de anchura, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz de las alineaciones principales que forman la esquina. Están exentos de la obligación de formar chaflanes los encuentros viales entre alineaciones con ángulos mayores de 135°.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la obligación de formar chaflanes en los casos en los que la estructura urbana o la intervención urbanística prevista así lo aconseje.

Con carácter general los chaflanes no serán exigibles en la zona Casco Antiguo.

## CAPITULO 3

## CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 50. *Rasantes de vial.*

Son las magnitudes geométricas que definen la posición del mismo en cuanto a altitud y respecto a una referencia dada, y en cuanto a inclinación respecto al plano horizontal.

Art. 51. *Alineaciones de la edificación.*

Se denominan "alineaciones de la edificación" o "de fachada" las proyecciones horizontales de las líneas correspondientes a las intersecciones de los planos de fachada exterior o interior de los edificios con el terreno, pudiendo coincidir o no con las alineaciones de vial o con los linderos de la parcela.

Las alineaciones de la edificación tienen carácter de límites de posición de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

Las alineaciones de la edificación podrán ser exteriores o interiores, según se refieran a la posición de las fachadas del edificio con respecto a la calle o a espacios libres exteriores a él, o con respecto a patios y espacios libres interiores en tipos de manzana cerrada.

Las alineaciones exteriores de la edificación que resulten de la aplicación del presente plan podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y vuelos sobre la vía pública, en las condiciones que se establecen en las normas urbanísticas.

Art. 52. *Retranqueos.*

Será obligatoria la disposición de retranqueos en las zonas y tipos de ordenación en que así se establezca en estas normas, que podrán determinar para ellos valores obligatorios, máximos y mínimos.

En los límites de carreteras, las edificaciones deberán satisfacer las dimensiones mínimas de retranqueo con respecto a la alineación de vial que se señalan en cada zona, además de las distancias que determine la legislación sectorial, que tendrán la misma condición que el retranqueo a efectos de limitación del aprovechamiento urbanístico objetivo.

Los retranqueos exigidos por las normas vincularán al edificio en toda su altura sobre rasante, no pudiendo reducirse mediante vuelos o salientes, ni ocuparse por semisótanos o sótanos que sobresalgan sobre la superficie del terreno, salvo que expresamente se admita otra cosa en la normativa específica de la zona y el grado.

Según la posición de las líneas de fachada de un edificio con respecto a los linderos con otras parcelas, éste se denomina:

- "Exento" o "aislado", cuando ninguna de sus líneas de fachada coincida con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.
- "Medianero", cuando una línea de fachada coincide con la de un edificio situado en una parcela colindante, sobre el lindero común que las separa. Sobre el lindero común puede existir una sola pared, común para los dos edificios colindantes, a la que se conoce como pared o muro medianero, o bien el plano de junta de dos paredes adyacentes, denominadas paredes contiguas, cada una de las cuales pertenece a un edificio.
- "Entre medianeras", cuando el edificio es medianero con otros edificios o parcelas en dos linderos laterales.

Según la disposición de las fachadas con respecto a las alineaciones de vial, los edificios pueden adoptar las disposiciones siguientes:

- "Manzana cerrada", cuando un edificio o un grupo de edificios medianeros entre sí, ocupan forzosamente el perímetro de la manzana, alineando sus fachadas con los viales públicos, desde los que se accede a los zaguanes (excepcionalmente, mediando retranqueos regulados en la normativa específica) y dejando un patio o espacio libre en el centro (salvo manzanas formadas por una alineación simple de parcelas). En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura y fondo, e índices de ocupación y edificabilidad.
- "Edificación abierta", cuando los edificios pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales. En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

## CAPITULO 4

## CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 53. *Fondo edificado o edificable.*

Es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

Art. 54. *Ocupación del suelo.*

Es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas.

Art. 55. *Superficie edificada por planta.*

Superficie edificada se considera toda superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados, y excluidas las superficies de patios interiores descubiertos, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:

## a) En plantas bajo rasante:

Los locales situados en planta sótano que no tengan condición de semisótano quedarán excluidos del cómputo de edificabilidad en todos los casos.

Los locales situados en planta que tengan la condición de semisótano, cuando se destinen usos comunes al servicio del edificio o a cuartos trasteros. Para los trasteros se fijará un límite de 1 trastero por vivienda y de 10 metros cuadrados útiles por trastero. En viviendas unifamiliares el uso de bodega en planta semisótano no se incluirá en la superficie edificable.

## b) En plantas sobre rasante

No se incluirán en la superficie edificable para el cómputo de la edificabilidad las superficies correspondientes a los siguientes elementos:

Soportales y pasajes de acceso a espacios libres públicos, espacios de espera para el acceso a estacionamientos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, vuelos abiertos de balcones y balconadas, terrazas siempre que su profundidad no exceda de 1,50 metros medido desde el plano de fachada, porches de viviendas unifamiliares, superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Art. 56. *Superficie útil.*

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 57. *Superficie edificable.*

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.

## b) El coeficiente de edificabilidad.

Art. 58. *Coficiente de edificabilidad.*

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

Art. 59. *Altura de los edificios.*

Es la dimensión vertical de un edificio sobre el terreno, medida desde una referencia representativa de éste, establecida conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente, hasta otra representativa de la coronación de aquél, que será:

## a) la cara inferior del techo de la última planta (altura de cornisa)

Los límites de altura permitidos se establecen en metros y en número total de plantas, incluida la baja; a este límite se denomina altura máxima. Cuando se establezca la altura en metros y en número de plantas, ambos límites habrán de respetarse simultáneamente como máximos admitidos.

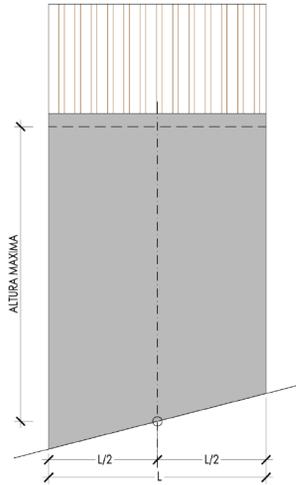
El planeamiento establece alturas máximas. Es decir, podrán construirse edificios que no alcancen la altura señalada; sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en los que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Art. 60. Referencia en el terreno para medir la altura.

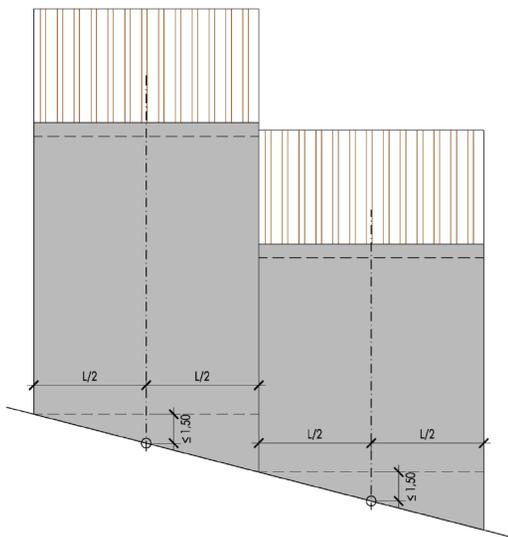
1. En los tipos de ordenación con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, como origen de la medición de la altura se tomará la rasante de la acera, definida de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Solares con frente a una sola calle:

La medición de la altura máxima se hará en el punto medio de la longitud de fachada. (Ver gráfico).



Si, por efecto de la pendiente del vial, la medición de altura en otros puntos de la línea de fachada excede en más de 1,50 metros la altura medida en el punto medio, la longitud de la fachada se dividirá en los tramos que sean necesarios para que, al medir la altura en el punto medio de cada tramo, dicho exceso no se produzca, de manera que el escalonamiento o diferencia de altura entre dos tramos o edificios contiguos, medida en la vertical que los separa, no sea superior a 3 metros, o a la altura de una planta alzada. (Ver gráfico).



Los paramentos verticales exteriores originados por estos escalonamientos recibirán tratamiento de fachada.

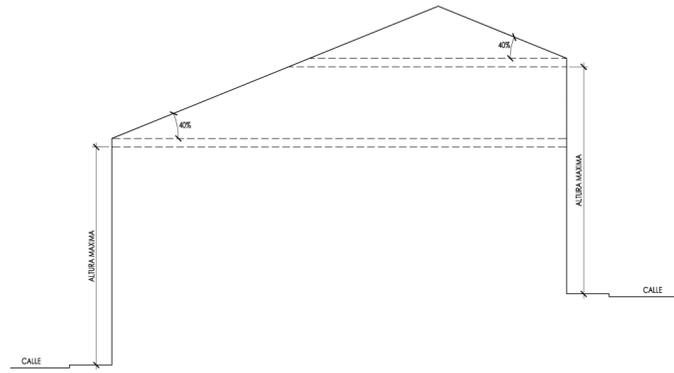
Cuando no exista acera, se tomará como cota de origen la rasante de calzada en el punto medio de la longitud de fachada.

b) Solares con frente a dos o más calles convergentes:

Dado que el plan determina la misma altura reguladora para todas las calles a las que recaiga el edificio, se aplicarán las disposiciones detalladas en el apartado anterior, considerando el desarrollo de la fachada, a estos efectos, como una fachada única y continua.

c) Solares con frente a dos calles opuestas:

Cuando, en solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, los cuerpos edificados aledaños a cada frente queden separados por el espacio libre interior de la manzana, cada uno se regulará a efectos de la medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratara de edificios independientes. (Ver gráfico).



En estos casos de solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, la envolvente de la edificación se considerará limitada por un sólido capaz definido por la aplicación independiente a cada fachada de las normas de altura y de caracterización de plantas, considerando aplicables los resultados en toda la superficie del solar comprendida entre la alineación de vial correspondiente y una línea de fondo equivalente al lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones de vial.

Cuando se trate de solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que se sitúen en manzanas cuya estrechez haga inviable constructivamente independizar un cuerpo edificado de la mitad de la profundidad, la disposición de alturas a ambos frentes se atenderá a la disposición consolidada. En caso de no existir una disposición consolidada manifiesta, se tramitará un estudio de detalle con ámbito igual al conjunto de la manzana, que resolverá una altura tal que el volumen edificado sobre rasante no supere el del sólido capaz que resultaría de la solución teórica descrita en el párrafo anterior.

Cuando el desnivel entre las dos calles opuestas sea tal que plantas correspondientes a las mismas cotas absolutas tengan diferente caracterización con respecto a cada calle, de manera que la ocupación, los usos o cualesquiera otros parámetros sean diferentes, se tendrán en cuenta aquellos valores que correspondan a la situación consolidada en la manzana; cuando no exista una disposición consolidada y en casos dudosos, se tramitará un estudio de detalle para solucionar la edificación.

Los criterios de cómputo de edificabilidad definidos en el artículo 58 de estas normas se aplicarán suponiendo que las plantas cambian de carácter en la línea definida como el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones frontales.

Cuando la aplicación directa de estas normas en situaciones particulares atípicas produzca soluciones manifiestamente inadecuadas, podrá tramitarse un estudio de detalle que, sin incrementar en ningún caso la edificabilidad, habilite una edificación que, a juicio del Ayuntamiento, sea más acorde con los condicionantes de entorno y las exigencias constructivas.

2. En los tipos de edificación abierta, la referencia para la medición de altura será la cota de piso del local que tenga la consideración de planta baja.

El suelo de la planta baja se definirá de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En parcelas con lindero frontal a una sola calle, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal no supere 1,50 metros en más ni en menos.

b) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la cota del punto medio de la línea virtual que une las rasantes de las aceras en los puntos medios de dichos linderos frontales no supere 1,50 metros en más ni en menos.

c) En parcelas de esquina, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal de mayor longitud no supere 1,50 metros en más ni en menos.

d) En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad con respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de 1,50 metros con respecto a la superficie de aquéllas, se tramitará un estudio de detalle en el que se contemplen soluciones volumétricas adecuadas para mitigar en lo posible el impacto negativo que tal situación supone.

e) En los casos en que las condiciones topográficas lo justifiquen, será exigible un estudio de detalle para establecer la cota de planta baja y los orígenes de medición de la altura.

Art. 61. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.

1. No se considerarán incluidos en la altura máxima a efectos de su limitación los siguientes elementos, y sin perjuicio de que puedan consumir edificabilidad:

a) Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente del 40 por ciento, trazados en la forma siguiente:

— Cuando exista un alero o cornisa cuya cota coincida con el forjado del techo de la última planta, los planos se trazarán por el borde del alero o cornisa proyectado. Este borde no superará el vuelo máximo permitido desde la fachada. Si no existe un alero o cornisa, se trazará el alero o cornisa teórico, y desde este, se trazarán los planos.

La disposición de la cubierta responderá a las normas de la buena construcción y se adecuará a sus condiciones de entorno.

Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera se situará en el eje central del fondo edificado, y no superará la altura de 4 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 3 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

El espacio comprendido por los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda.

b) Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, cuya coronación no podrá superar en más de 1,50 metros la altura de cornisa, con excepción de ornamentos aislados. La misma limitación vinculará a estos elementos aun cuando no se sitúen en la última planta del edificio.

c) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, con una altura total máxima de 3,50 metros.

d) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las ordenanzas municipales, o normas aplicables.

e) Pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 metros.

f) No se permiten disposiciones en forma de buhardillas, mansardas y análogos, ajenas a la tradición constructiva local.

g) Elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, antenas, pararrayos u otros componentes de los servicios de aquél.

Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada

#### Art. 62. Altura de plantas.

1. Se entiende por "altura de la planta baja" la distancia vertical existente entre la cara inferior del techo de la planta baja y la cota utilizada como referencia para medir la altura del edificio.

2. Se entiende por "altura de una planta alzada" o de piso la distancia vertical existente entre las caras superiores de los dos forjados correspondientes a su suelo y a su techo.

#### Art. 63. Altura libre de plantas.

Se entiende por "altura libre" de cualquier planta la distancia vertical existente entre la cara superior del suelo y la inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.

La altura libre mínima en locales de uso residencial, en cualquier planta en que se sitúen, será 2,50 metros. En las piezas abuhardilladas se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

a) Una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el artículo 40., deberá tener una altura igual o superior a 1,50 metros.

b) El volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1,50 metros de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2,50 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino en el artículo 42.

En vestíbulos, pasillos y aseos, la altura libre podrá reducirse mediante falsos techos hasta 2,25 metros, en las restantes piezas, podrá aceptarse una reducción parcial de la altura de 2,25 metros por razones constructivas, siempre que la superficie de la zona en la que se produzca no supere el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación.

Para usos distintos de vivienda, la altura libre mínima de la planta baja será de 3 metros.

La altura libre mínima en plantas de sótano será de 2,50 metros.

En las plantas inferiores a la baja en edificios de vivienda colectiva que estén mayoritariamente dedicadas a estacionamiento, en las que se integren trasteros o cuartos de instalaciones, se admitirá para éstos últimos la misma altura de 2,25 metros.

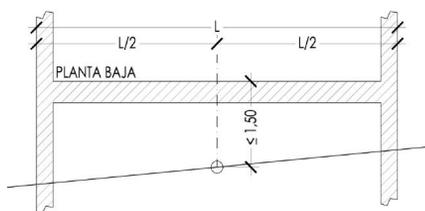
En ningún caso se rebajará la altura libre mínima de 2,20 metros mediante instalaciones u otros elementos colgados del forjado de techo, salvo que se sitúen en el encuentro con paramentos verticales fijos de compartimentación.

#### Art. 64. Planta.

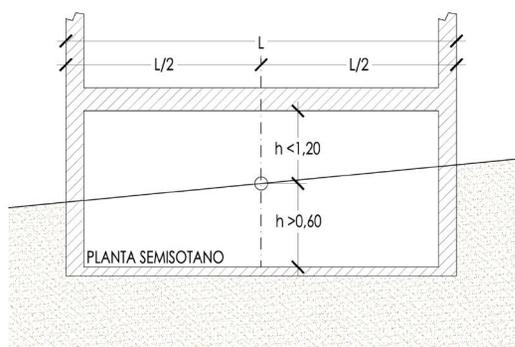
Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las Normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

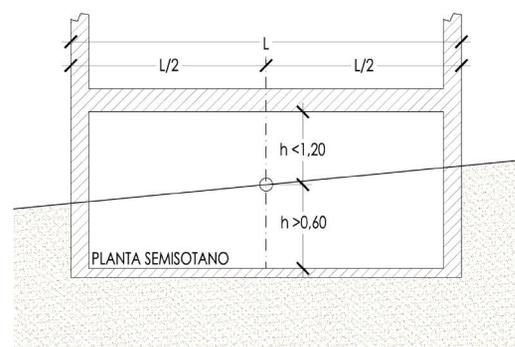
a) Baja. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido 1,50 metros por encima de la cota de origen y referencia, y 0,60 metros por debajo de ella.



b) Sótano: Se entiende como planta sótano aquellas situadas por debajo de la definida como baja.



c) Semisótano: Es aquella planta cuyo techo se halla a más de 0,90 metros o más sobre la cota de origen y referencia.



d) Entreplanta. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del 60% de la superficie útil del local a que esté adscrita.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a 2,40 metros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de 2,20 metros si se trata de almacenaje o aseos. Será igualmente de 2,20 metros en el caso de estacionamientos.

e) Alzada o Piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

f) Entrecubierta o bajocubierta: Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta.

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

#### Art. 65. Vuelos y salientes a vía pública.

1. Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retanqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.

Vuelos sobre vía pública: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial.

Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a 2,50 metros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado, cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de 0,30 metros a ambos lados del vano.

Los vuelos tendrán como máximo:

• Ancho de calle y vuelo máximo:

< 4 metros: No admitido.

≤ 6 metros: 0,40 metros, solo balcones y miradores.

≤ 12 metros: 0,75 metros.

> 12 metros: 1 metro.

Los vuelos se encontrarán a una altura superior de 3,50 metros medidos desde el nivel más alto desde la rasante de la calle o de la acera si existiera. Deberán ajustarse a la tipología tradicional.

Aleros: El vuelo de aleros podrá superar en 0,30 metros el vuelo máximo permitido para vuelos y podrá alcanzar los 0,50 metros cuando no se permitan vuelos.

2. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán las siguientes reglas:

a) En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.

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

c) Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

d) En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurren directamente en la plaza.

3. Los vuelos cerrados no podrán ocupar en conjunto una superficie superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de la parte de fachada comprendida a las plantas alzadas del edificio.

4. Salientes y elementos adosados en planta baja.

Únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte de la calle, siempre que queden retranqueados del bordillo existente o previsto 0,50 metros. La altura mínima de arranque de las marquesinas será de 2,50 metros sobre la rasante de la acera, medida desde el punto más alto a lo largo de la fachada. El punto más alto de la marquesina no superará la cota del piso de la primera planta alzada del edificio en que se sitúe.

## CAPITULO 5

### CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

#### Art. 66. *Patios.*

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 9 metros cuadrados, con dimensión mínima igual o superior a 3 metros.

La dimensión de los patios hará posible inscribir en éstos una circunferencia de radio igual o mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

#### Art. 67. *Evacuación de aguas residuales.*

En toda construcción nueva en suelo urbano deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales, prohibiendo los pozos ciegos.

Cada finca deberá tener su red de desagüe con acometida independiente. Como principio general no se autorizará nada más de una acometida por finca, únicamente se podrán hacer dos acometidas cuando la índole de la construcción y su superficie lo precisen y siempre con justificación técnica.

La acometida general de aguas residuales contará de una arqueta general dentro del edificio, en zona accesible, con tapa registrable y cierre hermético.

#### Art. 68. *Evacuación de aguas pluviales.*

En obra nueva el sistema de evacuación de pluviales y fecales deberá ser separativo según marca el Código Técnico de la Edificación CTE, no obstante y debido a que el municipio no cuenta con red separativa ni estación depurativa EDAR, se permitirá que sean unidos las dos instalaciones en la arqueta particular de acometida a colector general.

Las aguas pluviales se verterán a la red general, no autorizando su vertido directo a la vía pública. Las bajantes podrán realizarse por el exterior de las fachadas hasta una altura mínima de 3 metros sobre el pavimento, a partir del cual deberá introducirse dentro de los edificios.

#### Art. 69. *Eliminación de basuras.*

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos fuera de los vertederos y depósitos autorizados a tal efecto. Se establece la obligatoriedad de poseer autorización municipal para el establecimiento de depósitos, vertederos y tratamientos particulares de residuos sólidos, con arreglo a la Ley 42/1975 de 19 de Noviembre y Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón. La situación de los vertederos se fijará teniendo en cuenta los vientos dominantes para que no exista la posibilidad de arrastre de olores, residuos, etc.

#### Art. 70. *Telecomunicaciones.*

Las canalizaciones para la implantación de redes de telecomunicaciones serán subterráneas.

Las operadoras de telecomunicaciones se someterá al régimen jurídico contenido en la Ley General de Telecomunicaciones y el RD 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico.

Las características de las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones seguirán los criterios contenidos en las Normas UNE, aprobadas por el Comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

Los proyectos de obras deberán prever los elementos comunes y reservas para la instalación de infraestructuras para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en cumplimiento de los reglamentos que lo desarrollan.

Según esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura de común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la

obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

## CAPITULO 6

### DOTACIÓN DE SERVICIOS

#### Art. 71. *Definición y condiciones generales.*

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.

3. Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

#### Art. 72. *Aplicación.*

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### Art. 73. *Ordenanzas y normas concernientes a la edificación.*

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

—Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la ley de ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.

—Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

#### Art. 74. *Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento.*

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.

La dotación de plazas de aparcamiento será la de una plaza de estacionamiento por cada vivienda. Para otros usos la dotación mínima será de una plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de cualquier uso.

La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

2. Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

#### Art. 75. *Reducción de la dotación derivada de las características del edificio.*

1. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:

a) Cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o

b) Cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:

—En usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10;

—En edificios sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y

—En edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

#### Art. 76. *Dimensiones de las plazas.*

1. El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza. La longitud mínima será de 4,50 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos cincuenta y cinco 255 centímetros.

2. Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

3. No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10 por 100 de pendiente.

4. No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art. 77. *Acceso a los estacionamientos y garajes.*

1. La anchura mínima del acceso será de 3 metros.

2. Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4,50 metros de fondo y 3,50 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada esos cuatro metros. Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera, si la hubiere.

3. Los garajes para un máximo de tres vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada, no se admitirá esta solución en accesos desde la malla principal.

4. La disposición del badén y su relación con las dimensiones interiores del estacionamiento garantizarán una correcta maniobra del vehículo, de modo que su entrada y salida se efectúen frontalmente.

5. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

Art. 78. *Pasillos de circulación.*

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes serán como mínimo los siguientes:

— Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco sexagesimales: 350 centímetros.

— Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de 60 grados sexagesimales: 400 centímetros.

— Aparcamiento en batería o espina de ángulo mayor de 60 grados sexagesimales: 475 centímetros.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del estacionamiento o garaje. A este respecto, los obstáculos deberán situarse formando, como máximo, un ángulo de quince grados con la línea más cercana que fije el ancho estricto 2,20 metros de la plaza.

Art. 79. *Rampas y galibos.*

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte 20 por ciento y las rampas en curva del 14 por ciento medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros.

El galibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,50 metros, que podrán quedar reducidos a 2,20 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada. La puerta de acceso tendrá una altura mínima de 2,25 metros.

## CAPITULO 7

### CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 80. *Definición.*

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por el Decreto 19/99 de 9 de febrero del Gobierno de Aragón sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 81. *Aplicación.*

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación y los edificios en los que se producen obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Art. 82. *Acceso a las edificaciones.*

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio.

Art. 83. *Puerta de acceso.*

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura no será inferior a 80 centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez 210 centímetros.

Art. 84. *Circulación interior.*

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la

construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 200 centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte 120 centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta 150 centímetros.

## CAPITULO 8

### CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones de adecuación formal de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.

En el casco antiguo, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente a través de su comprensión y no de la imitación mimética, de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.

Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

Art. 85. *Volúmenes.*

Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.

En el Casco Antiguo la forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

Art. 86. *Diseño de fachadas y medianiles.*

1. Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

2. Las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

3. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

4. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

5. En lo posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en su caso en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

6. En el Casco Antiguo, las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:

a) Los huecos de fachada serán de proporción vertical dispuestos rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, salvo en la última planta en la que se podrán admitir otras proporciones o agrupaciones de dos o más huecos.

b) Verticalmente, se organizarán dispuestos preferentemente en columnas con anchuras proporcionadas, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.

Art. 87. *Materiales y disposiciones constructivas.*

Se prohíben los materiales y disposiciones constructivas que deterioren el decoro mínimo exigible a la escena urbana.

Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en la localidad.

Las fachadas podrán construirse de ladrillo caravista, piedra o revestimientos continuos coloreados en masa, sin que se exija un exacto mimetismo con las técnicas constructivas antiguas, pero sin que sean tampoco admisibles los aparejos simulados o imitaciones de materiales. En el suelo urbano se prohíbe el bloque de hormigón común. En el casco antiguo se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado o con brillo metálico, los enfoscados de rugosidad excesiva y los acabados con pinturas en colores estridentes.

Art. 88. *Cubiertas.*

1. Las cubiertas en el casco antiguo serán preferentemente de teja árabe cerámica sobre faldones inclinados, especialmente en entornos en los que esta solución se halla consolidada como tipo característico. Fuera del casco anti-

guo, se admiten las soluciones de cubierta plana en entornos en los que no exista dicha continuidad visual de cubiertas inclinadas.

2. Las cubiertas inclinadas deberán ser sencillas, rematadas en el casco antiguo con alero en todas las fachadas a las que recaigan faldones, con soluciones adaptadas al volumen que cubren, disponiendo su cumbrera de modo que se produzca una menor altura visible del edificio. Se admite la inclusión de azoteas, limitadas a un 30% de la superficie cubierta, entre los faldones inclinados.

3. Las pendientes serán planos de inclinación con pendiente inferior a 35 grados sexagesimales. Los materiales de cubierta se ceñirán a los tradicionalmente empleados en el núcleo, en su mayoría de teja cerámica. Se prohíbe la utilización en el casco residencial de fibrocemento.

4. Las edificaciones industriales y naves de aperos exteriores al casco residencial podrán hacer uso de soluciones técnicas convencionales para este tipo de construcciones.

#### Art. 89. *Cornisas y aleros.*

Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

#### Art. 90. *Tratamiento de plantas bajas.*

1. Cualquier instalación de portadas y escaparates de locales únicamente podrá rebasar el plano de fachada, si la acera es de ancho superior a un metro, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros.

2. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

3. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a 2,50 metros, con un saliente máximo de 0,50 metros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta 0,60 metros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

4. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

#### Art. 91. *Cerramientos.*

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

#### Art. 92. *Vallados.*

Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de 2,50 metros en entornos del casco tradicional en los que se haya consolidado esta solución.

### TITULO IV

#### CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

##### CAPITULO I

##### VÍAS PÚBLICAS

#### Art. 93. *Pavimentación de las vías públicas.*

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 centímetros y solera de hormigón de 10 centímetros de espesor.

b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 centímetros de sección.

c) Ríngolas: De 40 centímetros de anchura y 25 centímetros de espesor medio.

d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

### CAPITULO 2

#### SERVICIOS URBANOS

#### Art. 94. *Condiciones generales de las obras de urbanización.*

Las obras de urbanización garantizarán las siguientes calidades y dotaciones en los distintos servicios:

1. Abastecimiento de agua potable. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 metros de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

2. Evacuación de aguas residuales. Es de obligatorio cumplimiento el Reglamento de Vertido de Aguas Residuales a Redes Municipales 38/2004 de 24 de febrero.

— Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. El diámetro mínimo de los conductos de acometida será de 300 mm, unificándose los puntos de conexión para hacer mínimo el número de acometidas. En todas las nuevas edificaciones se preverá una red de saneamiento separativo.

— Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivo, o actividades semejantes que puedan producir derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

— En cada parcela industrial se deberá construir una arqueta de control de vertido de aguas residuales, visitable, en zona perfectamente accesible desde la calle sin vallas ni puertas.

— De acuerdo con lo establecido en el punto número 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.), se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamientos de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

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

b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por metros cuadrados de suelo industrial ó 90,15 euros por habitante equivalente.

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Sésrica para que este a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua.

— Se prohíbe la conexión a la red de alcantarillado de agua limpia procedente del regadío, como sobrantes de colas de acequias, escurridores, drenajes agrícolas, barrancos, aguas freáticas, etc.

3. Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. La dotación mínima por vivienda se calculará a razón de 4 Kw. por vivienda, o superficie equivalente de otros usos complementarios o terciarios. La previsión de cargas para usos industriales tendrá en cuenta las dotaciones previstas por la normativa sectorial correspondiente. No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo para uso principal residencial.

4. Alumbrado público. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Las características de iluminación vil garantizarán los siguientes valores, en función del ancho del vial a iluminar:

a) En calles de uso principal residencial con tipología de manzana cerrada y en polígonos industriales, la iluminación media garantizará un nivel medio de 50 lux.

b) En zonas de vivienda unifamiliar, el nivel admitido será de 25 lux.

c) La uniformidad media será de 0,50 en calles de ancho inferior a 10 metros, y de 0,60 en las de mayor anchura.

5. Telecomunicaciones. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

### TITULO V

#### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

##### SUBTITULO 1

##### DETERMINACIONES GENERALES

##### CAPITULO 1

##### DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 95. *Definición y delimitación.*

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.

2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 5/99, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

a) Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.

b) Los terrenos que el Plan General incluye en áreas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del PGOU establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

Art. 96. *Contenido y categorías.*

1. Para el suelo urbano no consolidado (SUNC) se delimitan unidades de ejecución que se encuentran ordenadas directamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana.

2. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado (SUC), las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en los capítulos siguientes del presente título.

3. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en el plano de Clasificación y Calificación del suelo y son las siguientes:

- a) Casco Antiguo
- b) Residencial Extensivo
- c) Equipamiento Dotacional
- d) Espacio Libre de Uso Público

Art. 97. *Régimen urbanístico de la propiedad.*

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

Art. 98. *Deberes legales de los propietarios.*

En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 99. *Facultades urbanísticas de la propiedad.*

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/99, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional que se prevén en los puntos 3 y 4 de dicho artículo.

Art. 100. *Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano.*

En los capítulos siguientes, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

## CAPÍTULO 2

### UNIDADES DE EJECUCIÓN

Art. 101. *Ámbito y características.*

Las unidades de ejecución se encuentran ordenadas directamente desde el PGOU, ya que define claramente las alineaciones y cesiones a realizar, por lo que bastará con llevar a cabo el correspondiente Proyecto de Compensación o Cooperación, Reparcelación y Urbanización de su ámbito.

Art. 102. *Régimen urbanístico.*

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

3. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

4. La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.

## SUBTÍTULO 2

### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

El Casco Antiguo lo constituye la ordenación originaria del municipio y sus anexos y colindantes dentro de las manzanas radiocéntricas con la Iglesia como centro.

Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de Calificación de suelo mediante su trama diferenciada.

Su tipología responde a su ordenación manzana cerrada sobre viario irregular. El uso es casi exclusivamente residencial, con construcciones de aperos y garajes en sus traseras y bajos.

Art. 103. *Aplicación.*

Las condiciones particulares de la zona Casco Antiguo son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración y rehabilitación en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas inferiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Art. 104. *Obras admitidas.*

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación. Para cualquier obra o intervención en bienes catalogados y/o entorno de protección deberá contar con la autorización del órgano responsable según lo establecido en el régimen de protección de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 105. *Tipo de ordenación.*

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, con fachada a la vía pública, debiendo abarcar la totalidad del frente de la parcela. Regirán las Condiciones Estéticas contenidas en el capítulo 8 del título III de estas normas.

Art. 106. *Condiciones de uso.*

Se permiten los siguiente usos:

Uso Residencial.- Vivienda unifamiliar o colectiva.

Uso Comercial.- Pequeño comercio en planta baja.

Usos hostelería.- Se autorizan bares, restaurantes y similares, así como casas de turismo rural.

Oficinas.- Sin limitaciones

Espectáculos.- Solo en planta baja, con las siguientes limitaciones: Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8 y las 22 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22 y las 8 horas, aunque sea de forma limitada. Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8 y las 22 horas y de 30 dB (A) entre las 22 y las 8 horas.

Equipamiento.- Sin limitaciones.

Industrial.- Se autorizan exclusivamente:

Talleres de carácter artesanal, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 40 dB (A) entre las 8 y las 22 horas y de 30 dB (A) entre las 22 y las 8 horas.

Almacenamiento. A excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos, y de superficie construida máxima de 750 metros cuadrados.

Industria compatible. Exclusivamente para emisiones acústicas no superiores a 50dBA y de superficie construida que no supere los 1500 metros cuadrados.

Se prohíben específicamente los siguientes usos: Uso agrícola o ganadero.

Para todos los usos se cumplirán además las exigencias descritas en el Código Técnico de la Edificación, DB-HR Documento Básico de Protección frente al Ruido.

Art. 107. *Condiciones de volumen.*

1. Limitaciones de Parcela:

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela 100 metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor 5,75 metros.

Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle

Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU.

#### 2. Limitaciones de Posición:

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

#### 3. Ocupación:

3.1. La ocupación en planta baja y bajo rasante podrá ser del 100% de la parcela.

3.2. En plantas alzadas la ocupación no superará en ningún caso el Fondo Máximo edificable permitido.

#### 4. Fondo Edificable:

No hay limitación en planta baja.

En plantas alzadas se establece un fondo máximo edificable de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada a la calle, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras (con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 66 de estas Normas Urbanísticas). Se establece un fondo mínimo edificable de 8 metros.

#### 5. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura establecidos para esta zona en estas Normas Urbanísticas.

#### 6. Altura de la edificación:

6.1. La altura de la edificación será de planta baja y dos alzadas.

6.2. La altura máxima de fachada se establece en 10,50 metros para construcciones de planta baja y dos alzadas.

#### Art. 108. Tramitación de derribos y licencias.

La tramitación de los proyectos de derribo, parcial o completo, o reforma de los edificios catalogados o los colindantes con ellos, definidos en los Planos de alineaciones y catálogo de ordenación del suelo urbano, requerirá el informe favorable de los Servicios Técnicos municipales, todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento del artículo 14 de estas Normas Urbanísticas relativo a derribos y demoliciones. Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a una parte o a la totalidad de las fachadas de los edificios, como demostración de que el nuevo edificio o el edificio rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, etc., del edificio y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos. Los proyectos de reforma o habilitación de locales que impliquen actuaciones en fachada deberán incluir asimismo alzado de la totalidad del edificio, en el que se refleje su integración en el conjunto.

#### Art. 109. Otras condiciones.

• Medianerías vistas: Todas las medianerías proyectadas vistas se tratarán como fachadas a vía pública. Asimismo todas las medianerías en predios colindantes que queden vistas por retranqueos o separaciones serán revestidas a cargo del promotor actuante.

Fachadas a patio de manzana, a patios abiertos y traseras en general se tratarán con características de fachada a espacio público.

### SUBTITULO 3

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

La zona Residencial Extensiva corresponde al ámbito del suelo urbano fuera de los límites del casco antiguo.

Su tipología responde a su ordenación de edificación libre, ya sea en tipología de bloque de vivienda colectiva, o unifamiliar, aislada, pareada o en hilera.

#### Art. 110. Aplicación.

Las condiciones particulares de la zona Residencial Extensiva son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración y rehabilitación en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas inferiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

#### Art. 111. Obras admitidas.

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación.

#### Art. 112. Tipo de ordenación.

La edificación se dispondrá libremente en la parcela, pudiendo también alinearse a vial. Los retranqueos laterales serán como mínimo de tres metros para el caso de edificaciones aisladas o pareadas. En todo caso, el espacio o espacios libres deberán quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución o, actuando por manzanas completas en el resto de los calificados con esta zonificación, podrán

redactarse Estudios de Detalle y/o Planes Especiales según las atribuciones y dentro de las competencias conferidas por la legislación urbanística, permitiéndose la creación de viarios o espacios libres privados de carácter peatonal en las manzanas. Podrá asimismo plantearse una nueva ordenación de volúmenes.

#### Art. 113. Condiciones de uso.

Regirán las mismas condiciones que para la Zona Residencial de Casco Antiguo.

#### Art. 114. Condiciones de volumen.

##### 1. Limitaciones de Parcela:

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:

Vivienda colectiva: 400 metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de 10 metros.

Vivienda unifamiliar aislada: 250 metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor 10 metros. La densidad máxima de viviendas en cada parcela será el número entero resultante de dividir la superficie del solar entre la superficie de la parcela mínima.

Vivienda unifamiliar pareada: 250 metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor 10 metros. La densidad máxima de viviendas en cada parcela será el número entero resultante de dividir la superficie del solar entre la superficie de la parcela mínima.

Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: 150 metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a 5,75 metros.

b) En el caso de viviendas unifamiliares, la superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima. Los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU.

##### 2. Limitaciones de Posición:

La edificación se dispondrá libremente en la parcela, pudiendo también alinearse a vial. Si existe retranqueo a vial, éste será como mínimo de dos metros. Los retranqueos laterales serán como mínimo de tres metros para el caso de edificaciones aisladas o pareadas. Los cerramientos de la parcela al vial público tendrán el mismo tratamiento (materiales, composición de huecos, etc.) que la fachada al vial de la edificación residencial.

##### 3. Ocupación:

3.1. La edificación bajo rasante podrá ocupar el 100% de la parcela.

3.2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:

a) Vivienda colectiva. La ocupación no superará en ningún caso el Fondo Máximo edificable permitido y se separará 3 metros del lindero posterior

b) Vivienda unifamiliar pareada, agrupada o en hilera: 75%.

c) Vivienda unifamiliar aislada: 60%.

##### 4. Fondo edificable:

No hay limitación en planta baja dentro de los límites máximos regulados por la ocupación.

En plantas alzadas se establece un fondo máximo edificable de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada a la calle, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras (con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 66 de estas Normas Urbanísticas). Se establece un fondo mínimo edificable de 8 metros.

##### 5. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura establecidos para esta zona en estas Normas Urbanísticas.

En las unidades de actuación la edificabilidad de las parcelas resultantes irá en función del Aprovechamiento medio de las unidades según Anexo 1 del presente documento, así como las cesiones, densidad máxima de viviendas, etc.

##### 6. Altura de la edificación:

6.1. La altura de la edificación será de planta baja y dos alzadas.

6.2. La altura máxima de fachada se establece en 10,50 metros para construcciones de planta baja y dos alzadas

#### Art. 115. Otras condiciones.

• Medianerías vistas: Todas las medianerías proyectadas vistas se tratarán como fachadas a vía pública. Asimismo todas las medianerías en predios colindantes que queden vistas por retranqueos o separaciones serán revestidas a cargo del promotor actuante.

Fachadas a patio de manzana, a patios abiertos y traseras en general se tratarán con características de fachada a espacio público.

### SUBTITULO 4

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 116. *Condiciones de uso.*

## • Usos admitidos

Los usos admitidos en esta zona de suelo urbano son los siguientes:

—Equipamientos. En todas sus categorías  
—Residencia. Permitida 1 vivienda por equipamiento para el conserje o vigilante.

—Hostelero. Permitido, si es conforme al fin del equipamiento

—Comercial. Permitido, si es conforme al fin del equipamiento

—Industrias y almacenes. Se permiten las instalaciones destinadas a la propia funcionalidad del equipamiento. También se permiten almacenes municipales.

—Aparcamiento. Permitido, si es conforme al fin del equipamiento

• En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

## • Usos prohibidos:

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los permitidos o superen las limitaciones de éstos.

## • Modificaciones dotacionales:

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el artículo 75 de la Ley 5/99.

Art. 117. *Condiciones de volumen.*

—Parcela mínima: No se determina, si bien la limitación la establecerán las propias necesidades funcionales del equipamiento.

—Ocupación máxima: Planta baja y alzadas: 100%.

—Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será de 2 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Altura máxima: 10,50 metros.

—Número máximo de plantas: Planta baja y dos plantas alzadas, excepto en edificación de carácter singular debidamente justificado.

—Retranqueos: No se exigen.

## SUBTÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES  
DE USO PÚBLICO

Estos suelos están destinados a esparcimiento en plazas, parques, jardines y áreas de juego.

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres de uso público, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 118. *Condiciones de uso.*

## • Usos admitidos:

Espacios libres, áreas de reunión al aire libre, ajardinamiento, juegos infantiles.

## • Usos compatibles:

Sólo se admitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

Excepcionalmente podrán autorizarse y en tanto no supongan un porcentaje superior al 10% de la zona:

—Pequeños almacenes de utillaje y jardinería.

—Espectáculos y uso deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social o cultural.

—Pequeñas bibliotecas o bares, quioscos de música, etc.

## • Usos prohibidos:

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los compatibles o superen las limitaciones de éstos.

Art. 119. *Condiciones de volumen.*

—Ocupación en planta: 10%.

—Altura máxima: 7 metros.

—Número máximo de plantas: Planta baja y una planta alzada (PB+1).

## TÍTULO VI

## NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I

## RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 120. *Condiciones de uso.*

Conforme al artículo 21 de la LUA, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

Art. 121. *Categorías.*

El PGOU establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

## • suelo no urbanizable especial (SNU-E):

SNU EN. Ecosistema Natural:

EN.1. ZEPA “Desfiladeros del Jalón”.

EN.2. LIC “Hoces del Jalón”.

EN.3. “Montes de Utilidad Pública”.

EN.4. Alcornocal de Sestrica.

EN.5. Protección de cauces y barrancos.

EN.6. Plan de Recuperación del cangrejo común.

SNU EC. Patrimonio Cultural:

EC.1. Yacimientos Arqueológicos y Entrono de Protección.

SNU ES. Protecciones Sectoriales y Complementarias:

ES.1. Carreteras.

ES.2. Vías Pecuaria.

## • suelo no urbanizable genérico (SNU-G).

Art. 122. *Parcelaciones rústicas.*

Se considera parcelación rústica, conforme al artículo 178 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

También se prohíbe parcelar, dividir o segregar terrenos agrícolas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo, de conformidad con lo establecido por el artículo 24 de la Ley 19/1.995, de Modernización de Explotaciones Agrarias. Por tanto se considerará infracción urbanística el incumplimiento de esta disposición y concordantes. A los efectos ya enunciados, para el suelo No Urbanizable, la UMC se fija en:

a) En terrenos de regadío: 2.500 metros cuadrados de suelo = 0,25 hectáreas (finca mínima).

b) En terrenos de secano: 15.000 metros cuadrados de suelo = 1,50 hectáreas (finca mínima).

En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Se entiende por parcelación urbanística a estos efectos la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, de acuerdo con lo definido de este concepto en el artículo 134 de estas normas.

Art. 123. *Superposición de protecciones.*

Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afectaciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

Art. 124. *Cierre de fincas.*

Las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 5 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos que no tendrán una altura superior a 1 metro.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso, se admitirá la utilización de materiales de derribo o elementos extraños (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

## CAPÍTULO 2

## CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 125. *Clasificación de los usos.*

Con el fin de regular las limitaciones de los usos y de las edificaciones vinculadas a ellos en cada categoría del suelo no Urbanizable, se establece la siguiente clasificación de los usos:

1. Usos rústicos: Se incluye en esta clasificación las actividades de explotación de los recursos naturales (agrícola, ganadera y forestal). Incluye:

a) Uso de cultivo.

b) Uso de explotaciones agrarias.

- c) Uso de explotaciones ganaderas.
  - d) Usos extractivos.
  - e) Uso forestal.
  - f) Usos recreativos sin transformación física del espacio.
  - g) Usos de educación ambiental e interpretativos.
2. Usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas: son las actuaciones, ya sean de iniciativa pública o privada, relacionadas con el funcionamiento o la ejecución de las obras públicas y la mejora del entorno natural. Comprende las siguientes actividades:

- a) Infraestructuras al servicio del medio urbano.
- b) Infraestructuras para la protección del ecosistema.
- c) Infraestructuras y obras públicas de los usos rústicos compatibles y/o autorizados en el punto 1.

3. Usos de interés público: Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón. Incluye:

- a) Usos productivos.
  - b) Usos dotacionales.
  - c) Usos recreativos.
4. Uso residencial: se definen los siguientes grupos:

- a) Vivienda rural tradicional.
- b) Vivienda vinculada a un uso permitido.
- c) Vivienda unifamiliar aislada.

Art. 126. *Usos rústicos.*

- Uso de cultivo (1.a):

Comprende los cultivos de secano y regadío, plantaciones forestales, desbroce, explanación y movimiento de tierras, construcción de obras de riego y otras labores propias de la agricultura. Se incluyen en este uso las plantaciones, construcción de acequias, acondicionamiento de terrenos y roturaciones.

- Uso de explotaciones agrarias (1.b):

Comprende la edificación agrícola como almacenes para maquinaria, cuadras o construcciones para la primera transformación de productos de cultivo. Se incluyen en esta categoría los invernaderos. Dentro de este uso se distingue entre:

- Explotaciones agrarias extensivas.
- Explotaciones agrarias intensivas y semiextensivas.
- Uso de explotaciones ganaderas (1.c):

Son las que se rigen por lo dispuesto en el Decreto 200/1997, de 9 de Diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y por las disposiciones que con posterioridad las complementen o sustituyan.

Se clasifican de acuerdo con el decreto mencionado en:

- Explotaciones domésticas
- Pequeñas explotaciones
- Explotaciones productivas o industriales.

Al igual que ocurre en el uso de las explotaciones agrarias, se distingue entre:

- Explotaciones ganaderas extensivas
- Explotaciones ganaderas intensivas y semiextensivas

- Usos extractivos (1.d):

Comprenden las actividades extractivas del sector primario ya sean temporales o permanentes.

- Uso forestal (1.e):

Son las actividades referentes a la explotación de los recursos forestales tales como talas, recogida de leña, limpieza y desbroce, usos cinegéticos, piscícolas, recogida de setas, etc.

- Usos recreativos sin transformación física del espacio (1.f):

Se encuentran actividades que fomenten la agricultura de autoconsumo, el ocio, el tiempo libre y la diversión en la naturaleza, como senderismo, picnic, montañismo, cabalgata, cicloturismo, etc.

- Usos de educación ambiental e interpretativos (1.g):

Se trata de usos como la interpretación del medio físico y biológico, el paisaje, la biodiversidad, geología, etc., a través de paneles informativos, senderos autoguiados, cursos y diferentes actividades de educación ambiental en las áreas de rústica para distintas edades y dirigidos tanto a escolares como adultos o incluso voluntarios, con programas de voluntariado ambiental.

Art. 127. *Usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas.*

- Infraestructuras al servicio del medio urbano (2.a):

Son las actividades cuya finalidad es la conservación, explotación, funcionamiento y vigilancia de la obra pública y de las actividades que en ellas se desarrollan.

Se incluyen en esta actividad las infraestructuras de producción de energía eólica e hidroeléctrica, las depuradoras y vertederos.

- Infraestructuras para la protección del ecosistema (2.b):

Comprende las actividades para la medición, el control y la adecuada utilización de los recursos naturales así como las infraestructuras que se realicen para el acceso y la utilización de los espacios naturales o para la protección del ecosistema.

Art. 128. *Usos de interés público.*

A través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la LUA, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés

público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la LUA.

Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida a continuación, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

- Usos productivos (3.a):

Aquellos que tengan que emplazarse fuera de los núcleos urbanos por considerarse nocivas, insalubres o peligrosas o que por su actividad sea necesario su emplazamiento a pie del núcleo de producción ya sea este un yacimiento o una explotación agrícola.

- Usos dotacionales (3.b):

Son usos de tipo científico, cultural, sanitario y asistencial que no sean residencias de ancianos.

- Usos recreativos (3.c):

Son aquellos que tengan que emplazarse en el medio rural como campamentos de turismo, cotos de caza y pesca, espacios deportivos al aire libre y otros usos recreativos vinculados a la naturaleza como picnic o senderismo, la realización de parques temáticos, parques de agua, zoológicos, jardines botánicos, instalación de camping y hoteles, etc.

Art. 129. *Uso residencial.*

- Vivienda rural tradicional (4.a):

Es la que responde al modo de ocupación tradicional del campo periurbano. Se incluyen en este tipo las edificaciones agrícolas, ganaderas, torres de recreo asociadas a usos rústicos o no, viviendas de agricultores y otros edificios rurales.

- Vivienda vinculada a un uso permitido (4.b):

Comprende la vivienda unifamiliar asociada a cualquiera de los usos salvo el residencial de los que se describen en este artículo.

- Vivienda unifamiliar aislada (4.c):

Se podrá autorizar este uso conforme al artículo 23 c) de la Ley urbanística de Aragón aunque no esté vinculada a ningún uso compatible.

## CAPITULO 3

### CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 130. *Edificaciones vinculadas a uso rústico.*

- Edificaciones vinculadas a uso de cultivo (1.a):

1. Caseta de aperos: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En toda parcela que cumpla las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 122 de estas Normas, cuyo propietario acredite que está destinada al cultivo y la explotación agraria, se admite la construcción de una caseta de aperos.
- b) Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- c) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- d) La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura máxima visible a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- e) La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja, podrá contar con instalaciones, siempre y cuando los gastos que se deriven de la disposición de servicios corra a cargo de los propietarios de la caseta; no dispondrá de tabiquería interior y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.

- Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias (1.b):

1. Almacén agrícola: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- a) La parcela mínima para los almacenes agrícolas se establece en diez mil (10.000) metros cuadrados.
- b) La ocupación de la parcela no será superior al cinco (5) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,1 metros cuadrados / metros cuadrados.

c) La altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a nueve (9) metros.

d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinte (20) metros de longitud de fachada o a quince (15) metros de anchura.

e) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

2. Invernaderos y viveros: son recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

a) La parcela mínima se establece en cuatro mil (4.000) metros cuadrados de superficie.

b) No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.

c) Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.

d) Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.

e) La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de una planta y cinco (5) metros.

f) Cuando concurren circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis de impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.

• Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas (1.c):

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Sectorial de Actividades e Instalaciones Ganaderas.

• Además adoptarán las siguientes medidas:

a) La distancia mínima que deberá existir entre granjas diferentes será de 1 kilómetro, sin menoscabo de la legislación sectorial correspondiente que se aplicará en el caso de que sea más restrictiva.

b) La parcela mínima para las explotaciones ganaderas será de diez mil (10.000) metros cuadrados.

c) Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 25% de la superficie de la parcela, con una altura máxima para naves, criaderos e instalaciones agrícolas de siete metros en el punto más alto.

d) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

• Edificaciones vinculadas a usos extractivos (1.d):

La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.

• Edificaciones vinculadas a usos recreativos sin transformación física del espacio (1.f):

1. Casetas de ocio: Son recintos cubiertos que sirven para poder llevar a cabo la práctica de la agricultura de autoconsumo. Cumplirán las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima se establece en mil (1.000) metros cuadrados de superficie.

b) La superficie máxima edificada será de cuarenta (40) metros cuadrados.

c) La altura máxima de la vivienda será de una planta (B), con una altura máxima de fachada de cuatrocientos (400) centímetros.

d) Será obligatoria que cada edificación cuente con fosa séptica e instalaciones fotovoltaicas.

e) Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.

Art. 131. *Edificaciones vinculadas a usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas.*

• Edificaciones vinculadas a las infraestructuras al servicio del medio urbano (2.a):

Comprende las edificaciones vinculadas con los usos del Apdo. 2.a) del artículo 127. Las edificaciones vinculadas al servicio de la carretera cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se ubicarán en parcelas de al menos 10.000 metros cuadrados excepto en el caso de gasolineras que conforme al artículo 25b) de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, se permitirán en parcelas de 2000 metros cuadrados.

b) La edificación guardará una separación a linderos no inferior a la establecida por la Ley 6/1993, de 5 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.

c) La ocupación máxima será del 15% de la superficie de la parcela y la edificabilidad será como máximo de dos metros cuadrados por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 metros cuadrados/metro cuadrado).

d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

e) Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

f) La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora.

2. El resto de edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.

b) No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

• Edificaciones vinculadas a las infraestructuras para la protección de ecosistemas (2.b):

Las edificaciones relacionadas con la protección del medio natural y los ecosistemas se equiparan, en cuanto a las condiciones de la edificación:

a) Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.

b) No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

Art. 132. *Edificaciones vinculadas a usos de interés público.*

• Edificaciones vinculadas a usos productivos (3.a):

A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

a) Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las dedicadas a actividades clasificadas a los efectos del RAMINP, cuyas especiales características de peligrosidad o insalubridad, hagan aconsejable su emplazamiento en el medio rural, en especial si se requiere su traslado desde el medio urbano a juicio del Ayuntamiento.

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

Las industrias señaladas en el apartado a) del punto 1 anterior se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo habitado.

La edificación no podrá superar un (1) metro cuadrado de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 metros cuadrados/metro cuadrado).

La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de una (1) planta ni de setecientos (700) centímetros de altura de fachada. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

• Edificaciones vinculadas a usos dotacionales y recreativos (3.b y 3.c):

Cumplirá las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros de todos los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima será del diez (10) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 metros cuadrados/metro cuadrado).

d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Se incluyen entre los usos recreativos el de acampada y camping. Estos usos atenderán a lo dispuesto en el Decreto 79/1990, de 8 de Mayo, de la Diputación General de Aragón y deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) La autorización de campamentos de turismo o áreas de acampada, incluso provisionales, situada a menos de 100 metros de un acceso por viario de este Plan General. Deberá garantizarse la disponibilidad de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento.

b) No se autorizarán los emplazamientos situados en zonas expresamente excluidas por estas Normas, ni en zonas insalubres, inundables o sometidas a cualquier situación peligrosa, como hallarse en la proximidad de industrias calificadas MINP.

c) Se deberán mantener las distancias de seguridad y salvaguarda respecto a los siguientes elementos: 50 metros a líneas de tensión superior a 20 KV; 500 metros a depósitos de residuos o depuradoras de vertidos; 100 metros a la autovía, carreteras nacionales o autonómicas y ferrocarril; 150 metros a captaciones de agua para consumo humano; 500 metros de bienes de interés cultural incoados o catalogados, yacimientos arqueológicos y similares.

d) El perímetro del área se rodeará con vallado admisible según el artículo 124, trasdosado con doble fila de arbolado. En el interior del camping no se permitirá una superficie construida permanente superior a 0,10 metros cuadrados/metro cuadrado, con una altura máxima de 5 metros en una planta.

e) El diseño interior del área de acampada reunirá las zonas para tiendas, caravanas y bungaloes al menos a 20 metros del cerramiento perimetral.

f) No se permitirá la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o arrendamiento de parcelas, ni cualquier otra prestación de servicios que den lugar a la concepción del establecimiento como parcelación urbanística ilegal.

g) Las prescripciones citadas se superponen a las exigidas por la reglamentación sectorial vigente que sea aplicable

Art. 133. *Edificaciones vinculadas a uso residencial.*

• Vivienda rural tradicional (4.a):

No está necesariamente vinculada a un uso. Se establece una edificabilidad máxima en secano de 0,10 metros cuadrados por cada 10 metros cuadrados de parcela y de 0,30 metros cuadrados por cada 10 metros cuadrados en regadío, con un máximo autorizado en cualquier tipo de suelo de 300 metros cuadrados construidos de uso residencial o cualquier otro uso admitido.

• Vivienda vinculada a un uso permitido (4.b):

En este caso se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En las explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso. Los usos de estación de servicio o bar-restaurante vinculados con la carretera se admitirá una vivienda.

• Vivienda unifamiliar aislada (4.c):

Sólo se permite la construcción de viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas en estas Normas y cuando no se forme núcleo de población.

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se vincule al uso residencial, una superficie de terreno en las condiciones que para esa categoría se establece en las Normas.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar que deberá quedar adscrita en el Registro de la Propiedad.

• Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.

b) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.

c) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

d) La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.

Art. 134. *Núcleo de población.*

Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:

a) Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.

b) La finca en que se pretende edificar es inferior la parcela mínima establecida por las Normas.

c) Existen otras parcelas con las que se comparte acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.

d) Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.

e) Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio de doscientos cincuenta (250) metros y con centro en cualquiera de ellas.

CAPITULO 2

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Art. 135. *Categorías de suelo no urbanizable especial.*

Son los terrenos de suelo no urbanizable que delimita el Plan General, bien porque son zonas cuya morfología, hidrología supone un riesgo natural edificar, bien por ser Lugares de Protección, acogidos a la legislación sectorial.

El suelo no urbanizable especial se divide en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

SNU EN. Ecosistema natural:

EN.1. ZEPA “Desfiladeros del Jalón”.

EN.2. LIC “Hoces del Jalón”.

EN.3. “Montes de utilidad pública”.

EN.4. Alcornocal de Sestrica.

EN.5. Protección de cauces y barrancos.

EN.6. Plan de Recuperación del cangrejo común.

SNU EC. Patrimonio cultural:

EC.1. Yacimientos arqueológicos y entorno de protección.

EC.2. Yacimientos paleontológicos y entorno de protección.

SNU ES. Protecciones sectoriales y complementarias:

ES.1. Carreteras.

ES.2. Vías pecuaria.

Art. 136. *Condiciones de protección de la ZEPA y el LIC.*

En aplicación de las Directrices 79/409/CEE y 92/43/CEE, se han incluido las Zonas Especiales de Protección para las Aves y los Lugares de Importancia Comunitaria, aprobados por el Gobierno de Aragón delimitados en el municipio de Sestrica y que contienen especies y hábitat prioritarios y de interés comunitario.

Estos terrenos se incorporarán a la Red Natura 2000 como Zonas Especiales de Conservación que englobará a los espacios naturales más singulares y representativos en el ámbito europeo.

• Usos prioritarios:

— Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los hábitat prioritarios y de interés comunitario, de las áreas críticas para la fauna catalogada como amenazada y de la protección del patrimonio cultural existente.

• Usos permitidos:

— Agrícolas tradicionales, explotaciones ganaderas con sistemas extensivos y revegetaciones y regeneraciones de la cobertura vegetal que no interfieran negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitat naturales y asociados a especies amenazadas que han justificado la delimitación de estos espacios naturales.

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

— Vinculados al mantenimiento de las obras públicas existentes y sin incluir las viviendas de uso residencial que puedan asociarse a las mismas.

— Granjas, naves y almacenes agrícolas existentes en los que pueden realizarse operaciones de mejora y rehabilitación.

— Producción eólica de electricidad, de forma que no interfiera negativamente en la conservación de los recursos naturales.

• Usos prohibidos:

Todos los no especificados, entre los que destacan los siguientes, sin menoscabo de otros no enunciados:

— Granjas e instalaciones agropecuarias con sistemas de explotación intensivos de nueva implantación.

— Actividades extractivas y de almacenamiento de residuos de cualquier tipo y naturaleza.

— Viviendas y cualquier actuación que requiera uso residencial incluyendo acampadas de todo tipo.

— Movimientos de tierras y rotaciones no justificadas a partir de los usos permitidos y siempre sin alteraciones que mermen las exigencias ecológicas de los hábitat prioritarios y de interés comunitario señalados para la delimitación de los Lugares de Importancia Comunitaria.

— Talas y desbroces de formaciones vegetales consideradas representativas de los hábitat prioritarios y de interés comunitario.

• Condiciones de la edificación:

— Actuaciones previstas: Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en estas zonas y, si no guarda relación directa con la gestión del lugar o pueda afectar de forma apreciable a los hábitat, se someterá a una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el lugar que tenga en cuenta los objetivos de conservación asignados a cada zona (art. 6. Directiva 92/43/CEE). Cualquier instalación o construcción en este tipo de suelo requerirá informe previo del órgano ambiental competente en cumplimiento de lo establecido en la citada directiva. Todo ello sin menoscabo de los supuestos obligados al procedimiento de Evaluación Ambiental, de acuerdo a la legislación de referencia.

— Superficie construida: En estas zonas la actuación no excederá en ningún caso de una ocupación superficial superior a 600 metros cuadrados, estando justificada la superficie construida en función de los usos prioritarios o permitidos a los que se adscriben.

— Altura máxima: Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de 3 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta. Limitando la altura máxima a 4 metros. En las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo y a almacenes agrícolas, la altura será de 4,5 metros hasta el arranque de la cubierta y de 6 metros de altura máxima.

Se exceptúa de lo anterior los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como compatibles en estas zonas.

Art. 137. *Condiciones de protección de los montes de utilidad pública y del Alcornocal de Sestrica.*

Para estas zonas es de aplicación la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

Art. 138. *Condiciones de protección del cangrejo común.*

Dentro del ámbito es de aplicación el Decreto 127/2006, de 9 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación

Art. 139. *Condiciones de protección de los Yacimientos arqueológicos y su entorno.*

Se incluyen en esta zonificación los yacimientos arqueológicos conocidos en el término municipal.

También se consideren incluidos en esta área los que durante la vigencia del Plan se vayan descubriendo.

A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

• Usos prioritarios:

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

• Usos permitidos:

Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el

perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

• Usos prohibidos:

En todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización.

• Norma general de aplicación:

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

• Condiciones de la edificación:

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

Art. 140. *Protecciones sectoriales y complementarias.*

El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras y vías pecuarias).

Art. 141. *Condiciones de uso para el suelo no urbanizable genérico*

Se permiten todos los usos descritos en el artículo 125 de estas Normas.

TÍTULO VII

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO I

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 142. *Protección del patrimonio cultural.*

1. Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés; la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En el artículo 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

Art. 143. *Ambito de aplicación.*

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.

2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del Plan General.

Art. 144. *Niveles de Protección.*

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas Normas son:

a) Grupo primero. Nivel integral:

Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana.

Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado en aplicación de dicha legislación.

b) Grupo segundo. Nivel ambiental:

Pertenecen a este grupo los edificios que, aun sin tener un valor importante como obra arquitectónica, son parte integrante de la imagen y el ambiente tradicional.

Art. 145. *Condiciones de los tipos de obra.*

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentarse antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentarse antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.

e) Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.

f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación correspondiente.

Art. 146. *Condiciones de protección del grupo primero. Nivel integral.*

Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo mantendrán en todo caso la estructura arquitectónica y tipológica, observándose además las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones catalogadas, salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

—Obras de restauración.

—Obras de conservación.

—Obras de consolidación.

—Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de construcción.

—Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.

Art. 147. *Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel ambiental.*

Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados en este grupo se regirán por las siguientes condiciones:

a) Se admiten las obras indicadas en el artículo 146 apartado b) así como la reestructuración, manteniendo en este caso la estructura arquitectónica tipológica.

b) Se admite la demolición de la edificación para sustituirla por otra de rasgos tipológicos similares, o cuando se considere por el Ayuntamiento suficientemente justificada su necesidad por causa de ruina. Podrán realizarse en cualquier caso obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original, sin valor arquitectónico considerable. Se conservará al menos la fachada del inmueble catalogado y aquellos elementos interiores que deban ser preservados a juicio de los servicios técnicos municipales.

c) Las nuevas edificaciones que se puedan plantear como consecuencia de la demolición de un edificio catalogado, se basarán en las características ambientales y de imagen exterior establecidas en la calificación correspondiente, teniendo en cuenta las del edificio preexistente. Deberán conservar en cualquier caso las relaciones hueco-macizo, materiales, tipo de alero y formato de huecos del edificio preexistente.

Art. 148. *Protección de yacimientos arqueológicos o paleontológicos.*

1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

—El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

—Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos.

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

b) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.