

Núm. 46.218

VILLARQUEMADO

APROBACIÓN DEFINITIVA ADAPTACION PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO A PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y MODIFICACIÓN NÚM. 1

El Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 24 de agosto de 2011 adoptó el siguiente acuerdo:

Considerando que con fecha 29 de septiembre de 2009 esta Corporación aprobó inicialmente la Adaptación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano a Plan General de Ordenación Urbana y la Modificación núm. 1, sometiendo los documentos que lo integran a un periodo de información pública de un mes, mediante anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia de Teruel de fecha 20 de octubre de 2009 y el periódico Diario de Teruel de fecha 28 de octubre de 2009.

Considerando que se solicito a las Administraciones afectadas informes que han sido emitidos favorablemente. Asimismo se solicito del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental como establece el artículo 11.2 de la Ley 7/2006 de 22 de junio, si la citada adaptación y modificación debía someterse a evaluación ambiental, y por resolución de 30 de abril de 2010 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental se decide no someter a procedimiento de Evaluación Ambiental la Adaptación de PDSU a PGOU y Modificación nº 1 en Villarquemado.

Considerando que durante el periodo de información pública se presentaron alegaciones que fueron informadas por la Técnico redactora desestimándose por acuerdo del Pleno de fecha 31 de agosto de 2010.

Solicitado informe por el Ayuntamiento, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel con fecha 16 de diciembre de 2010 emitió informe favorable en lo referente a la Adaptación el suelo urbano propuesto y el suelo no urbanizable genérico, y en lo relativo al suelo no urbanizable especial suspende el informe porque no resulta completo el régimen de protección presentado. Y en lo referente a la Modificación nº 1 informa favorablemente con reparos.

El Consejo Consultivo de Aragón en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2011 emitió dictamen informando favorablemente el expediente de Adaptación a Plan General de Ordenación Urbana del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y el Proyecto de Modificación nº 1 de ese Plan General tan solo en lo que afecta a sus zonas verdes.

Preparada la nueva documentación por la redactora cumpliendo los reparos que se formulan en el informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fecha 16 de diciembre de 2010, y visto el informe de Secretaria, el Pleno por unanimidad que representa la mayoría absoluta legal, adopta el siguiente ACUERDO:

Aprobar definitivamente la Adaptación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano a Plan General de Ordenación Urbana y Modificación núm. 1 de Villarquemado redactado por la Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Dª María Dolores Jiménez Carbó, en la parte informada favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 16 de diciembre de 2010, y dejar en suspenso la parte referida a la categoría de suelo no urbanizable especial así como la subsanación del cumplimiento de los reparos de la Modificación núm. 1, hasta que exista un pronunciamiento favorable del Consejo Provincial de Urbanismo.

Y en sesión ordinaria de fecha 25 de enero de 2012 el Pleno de este Ayuntamiento adoptó el siguiente acuerdo:

Con fecha 24 de agosto de 2011 el Pleno de este Ayuntamiento aprobó definitivamente la Adaptación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano a Plan General de Ordenación Urbana y Modificación núm. 1, y por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se comunica que es necesario un nuevo informe relativo al suelo no urbanizable especial así como al cumplimiento de los reparos y condiciones que establecía en su informe de 16 de diciembre de 2010, por lo que se suspende la publicación del referido acuerdo así como de las normas urbanísticas conforme a lo dispuesto en la Disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo Urbanística de Aragón, hasta que exista un pronunciamiento favorable del Consejo Provincial de Urbanismo de la parte que quedo en suspenso referida a la categoría de suelo no urbanizable especial así como la subsanación del cumplimiento de los reparos de la Modificación núm. 1.

Emitido informe con fecha 15 de diciembre de 2011 el Consejo Provincial de Urbanismo acordó informar favorablemente la parte que quedo en suspenso relativa a la categoría de suelo no urbanizable especial y dar cuenta del cumplimiento de los reparos establecidos en el acuerdo de 16 de diciembre de 2010 relativos a la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana excepto la inclusión en suelo urbano consolidado de los terrenos situados frente a la nave almacén ubicada en la prolongación de la calle Larga hacia la Laguna del Cañizar.

Seguidamente el Pleno por unanimidad que representa la mayoría absoluta legal, adopta el siguiente ACUERDO:

Primero.- Ratificar el acuerdo de fecha 24 de agosto de 2012 de aprobación definitiva de la Adaptación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano a Plan General así como la Modificación núm. 1 de dicho Plan General en la parte que fue informada favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 16 de diciembre de 2010, y aprobar definitivamente la parte que quedo en suspenso referida a la categoría de sue-

lo no urbanizable especial así como la subsanación del cumplimiento de los reparos de la Modificación núm. 1 excepto la inclusión en suelo urbano consolidado de los terrenos situados frente a la nave almacén ubicada en la prolongación de la calle Larga hacia la laguna del Cañizar.

Segundo.- Publicar en el "Boletín Oficial" de la provincia el acuerdo de aprobación definitiva así como las normas urbanísticas conforme a lo dispuesto en la Disposición adicional sexta de la Ley 5/1999 de 25 de marzo Urbanística de Aragón.

Tercero.- Remitir una copia de la documentación técnica aprobada definitivamente y diligenciada por la Secretaría del Ayuntamiento al Consejo provincial de urbanismo de Teruel para su constancia y efectos.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en relación con el artículo 66 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, se procede a publicar las normas urbanísticas.

ÍNDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPITULO 1º.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL	1
Art.1.- FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	1
Art.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	1
Art.3.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGACIONES.	2
Art.4.- REVISION O MODIFICACIÓN.	2
Art.5.- PUBLICIDAD.	3
Art.6.- APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN.	3
Art.7.- VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.	4
Art.8.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.	4
Art.9.- DESARROLLO.	4
CAPITULO 2º.- CONSERVACIÓN, SEGURIDAD Y RUINAS	6
Art.10.- DEBER DE CONSERVACIÓN Y ORDENES DE EJECUCIÓN.	6
Art.11.- MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.	6
Art.12.- EDIFICIOS RUINOSOS.	7
Art.13.- EXPEDIENTE DE RUINA.	8
Art.14.- VALLAS.	9
Art.15.- ANDAMIOS Y GRÚAS.	9
Art.16.- APEOS.	10
Art.17.- OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS.	10
Art.18.- APEOS URGENTES.	10
Art.19.- DERRIBOS Y DEMOLICIONES.	10
Art.20.- ESCOMBROS.	11
Art.21.- LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.	12
CAPÍTULO 3º.- LICENCIAS	13
Art.22.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.	13
Art.23.- NECESIDAD DE LA LICENCIA.	15
Art.24.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN.	17
Art.25.- COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN.	18
Art.26.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA.	19
Art.27.- OBRAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS CONDICIONES.	19
Art.28.- SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA.	20
Art.29.- REVISIÓN Y ANULACIÓN DE LICENCIAS.	21
Art.30.- PERMISOS DE URGENCIA.	21
Art.31.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA	21
Art.32.- SERVIDUMBRES URBANAS.	22
CAPÍTULO 4º.- FINAL DE OBRAS	23
Art.33.- COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO.	23
Art.34.- CEDULA DE HABITABILIDAD.	23
Art.35.- LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS.	23
CAPÍTULO 5º.- DISCIPLINA URBANÍSTICA	24
Art.36.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.	24
Art.37.- RESPONSABLES Y SANCIÓN.	26
TITULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO	27
CAPÍTULO 1º.- GENERALIDADES	27

Art.38.-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	27
Art.39.-	DEFINICIONES GENERALES.	27
Art.40.-	EDIFICACIÓN. TIPOS DE AGRUPACIÓN.	28
Art.41.-	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.	29
Art.42.-	EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS FUERA DE ORDENACIÓN.	29
Art.43.-	RÉGIMEN DE USO Y VOLUMEN.	29
Art.44.-	RED DE ALCANTARILLADO Y VERTIDOS.	30
Art.44.I.-	CAPTACIÓN DE AGUAS O VERTIDO A CAUCE.	30
CAPÍTULO 2º- CONDICIONES GENERALES DE USO		32
Art.45.-	CLASES DE USOS.	32
Art.46.-	USO PERMITIDO.	32
Art.47.-	USO PROHIBIDO.	32
Art.48.-	USO PROVISIONAL.	33
Art.49.-	USO EXISTENTE.	33
Art.50.-	USO RESIDENCIAL.	33
Art.51.-	USO COMERCIAL.	34
Art.52.-	USO HOTELERO.	34
Art.53.-	USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO.	34
Art.54.-	USO RECREATIVO.	34
Art.55.-	USO RELIGIOSO.	34
Art.56.-	USO CULTURAL.	35
Art.57.-	USO DEPORTIVO.	35
Art.58.-	USO SANITARIO.	35
Art.59.-	INDUSTRIA Y ALMACENES.	35
Art.60.-	USO AGRÍCOLA.	37
Art.61.-	USO GANADERO.	37
Art.62.-	USO FORESTAL.	37
Art.63.-	USO DE ESPACIOS LIBRES.	38
Art.64.-	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.	38
Art.65.-	SIMULTANEIDAD DE USOS.	38
TÍTULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS		39
CAPÍTULO 1º- EDIFICACIONES		39
Art.66.-	RESIDENCIAL O DE VIVIENDA.	39
Art.67.-	USO INDUSTRIAL.	40
Art.68.-	USOS DE OFICINAS.	40
Art.69.-	USOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.	40
Art.70.-	USOS DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y RELIGIOSO.	40
Art.71.-	USO DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL.	40
Art.72.-	USO DE EQUIPAMIENTOS RECREATIVO, SOCIAL Y DE RELACIÓN.	41
Art.73.-	USO DE EQUIPAMIENTO SANITARIO.	41
Art.74.-	USO DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR.	41
Art.75.-	USO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.	41
Art.76.-	USO DE EQUIPAMIENTO HOTELERO-RESIDENCIAL.	41
Art.77.-	USO DE SERVICIOS PÚBLICOS.	41
CAPÍTULO 2º.- TERRENOS Y SOLARES		42
Art.78.-	BASUREROS Y ESTERCOLEROS.	42
Art.79.-	VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.	42
Art.80.-	RAMBLAS Y BARRANCOS.	42
Art.81.-	TERRENOS, SOLARES Y ERAS.	43
TÍTULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN		44
CAPÍTULO 1º.- PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES Y SERVICIOS		44
Art.82.-	CARRETERAS Y CAMINOS.	44
Art.83.-	FERROCARRILES.	44
Art.84.-	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.	45
Art.85.-	ENERGÍA ELÉCTRICA. ALTA TENSIÓN.	45
Art.86.-	GASEODUCTO.	45
CAPÍTULO 2º.- PROTECCIÓN DE EMBALSES Y CAUCES PÚBLICOS		47
Art.87.-	MEDIDAS GENERALES.	47
Art.88.-	PROTECCIÓN.	47
Art.89.-	VEGETACIÓN.	47

Art.90.-	EXTRACCIÓN DE MATERIALES.	47
Art.91.-	RIQUEZA PISCÍCOLA.	48
CAPITULO 3º.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE		49
Art.92.-	DISPOSICIONES GENERALES.	49
Art.93.-	POLUCIÓN DE LAS AGUAS.	49
Art.94.-	RUIDOS Y VIBRACIONES.	49
Art.95.-	DESMONTES Y TERRAPLENES.	50
Art.96.-	INSTALACIONES MINERAS Y CANTERAS.	50
Art.97.-	PROTECCIÓN FORESTAL.	50
TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO		51
CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES		51
Art.98.-	DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.	51
Art.99.-	CLASIFICACIÓN DE ZONAS.	51
CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES DE VOLUMEN		52
Art.100.-	PARCELA.	52
Art.101.-	ALINEACIONES.	52
Art.102.-	RASANTES.	53
Art.103.-	ALTURA LIBRE DE PLANTAS.	53
Art.104.-	NÚMERO DE PLANTAS.	53
Art.105.-	OCUPACIÓN.	53
Art.106.-	PROFUNDIDAD EDIFICABLE.	53
Art.107.-	CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.	54
Art.108.-	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.	54
Art.109.-	SUPERFICIE EDIFICADA.	54
Art.110.-	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES BAJO RASANTE O SUBTERRANEAS.	55
Art.111.-	SOTANOS Y SEMISÓTANOS.	55
Art.112.-	PLANTAS BAJAS.	55
Art.113.-	PLANTAS DE PISOS.	56
Art.114.-	PLANTA ENTRECUBIERTA O BAJOCUBIERTA.	56
Art.115.-	SALIENTES.	56
Art.116.-	ENTRANTES.	57
Art.117.-	REMATES.	57
Art.118.-	PATIOS.	57
Art.119.-	PATIOS MANCOMUNCADOS.	57
Art.120.-	CERRAMIENTOS DE PARCELA.	58
CAPÍTULO 3º.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN		59
Art.121.-	CONDICIONES ESTÉTICAS.	59
Art.122.-	CONDICIONES DE CONSERVACIÓN.	59
CAPÍTULO 4º.- REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES		61
Art.123.-	REHABILITACIÓN.	61
CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD, AISLAMIENTO, SERVICIOS E INSTALACIONES		63
Art.124.-	VALLAS DE OBRA.	63
Art.125.-	MATERIALES DE OBRA.	63
Art.126.-	ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES.	63
Art.127.-	APUNTALAMIENTOS.	64
Art.128.-	SERVICIOS E INSTALACIONES.	64
CAPÍTULO 6º.- RESIDENCIAL		65
Art.129.-	TIPO DE ORDENACIÓN.	65
Art.130.-	USOS PERMITIDOS.	65
Art.131.-	CONDICIONES DE VOLÚMEN.	65
Art.132.-	APARCAMIENTOS.	66
CAPÍTULO 7º.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO		67
Art.133.-	TIPO DE ORDENACIÓN.	67
Art.134.-	USOS COMPATIBLES.	67
CAPÍTULO 8º.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		68
Art.135.-	DEFINICIÓN.	68
Art.136.-	ACTUACIÓN.	68
Art.137.-	CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.	68
Art.138.-	CONDICIONES DE USO.	68
Art.139.-	CONDICIONES ESTÉTICAS.	69

TITULO VI.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE	70
CAPITULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES	70
Art.140.- DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.	70
Art.141.- DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE.	70
Art.142.- SECTORES.	71
Art.143.- CONDICIONES MATERIALES EN LA ORDENACIÓN.	71
Art.144.- PLANES PARCIALES.	71
Art.145.- RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES.	71
Art.146.- ESTUDIOS DE DETALLE.	72
Art.147.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	72
Art.148.- URBANIZACIÓN Y CESIONES.	72
Art.149.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN.	73
Art.150.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	73
Art.151.- PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.	73
Art.152.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED VIARIA.	73
Art.153.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ALCANTARILLADO.	74
Art.154.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ABASTECIMIENTO.	75
Art.155.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	75
Art.156.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	76
Art.157.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	76
CAPITULO 2º.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	77
Art.158.- RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.	77
Art.159.- SECTORES.	77
Art.160.- DETERMINACIONES GENERALES DE LA ZONA.	77
Art.161.- CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA LA URBANIZACIÓN DE SECTORES.	78
CAPITULO 3º.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	79
Art.162.- RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.	79
Art.163.- DETERMINACIONES GENERALES DEL ÁREA.	79
Art.164.- REQUISITOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES.	80
TITULO VII.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE	81
CAPITULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES	81
Art.165.- DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	81
Art.166.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	81
Art.167.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.	81
Art.168.- PARCELACIONES	82
Art.169.- NUCLEO DE POBLACIÓN.	83
Art.170.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	84
CAPITULO 2º.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	87
Art.171.- DELIMITACIÓN.	87
Art.172.- RÉGIMEN URBANÍSTICO	87
Art.173.- ZONAS.	87
Art.174.- SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.	88
Art.175.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.	88
Art.176.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.	89
Art.177.- PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES.	89
Art.178.- MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.	90
Art.178.I.- INFRAESTRUCTURA CARRETERAS.	90
Art.178.II.- INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA.	90
Art.178.III.- CAUCES.	901
Art.178.IV.- LAGUNA DEL CAÑIZAR.	902
Art.178.V.- ÁREAS ARBOLADAS.	904
CAPÍTULO 3º.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	95
Art.179.- DELIMITACIÓN.	95
Art.180.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.	95
Art.181.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y	95
RECURSOS NATURALES.	95
Art.182.- EDIFICACIONES GANADERAS.	96
Art.183.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIEN-	96
TO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.	96
Art.184.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.	97

Art.185.-	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.	98
Art.186.-	USOS PERMITIDOS EMPLAZADOS EN EL MEDIO RURAL.	98
Art.187.-	RENOVACIÓN DE CONSTRUCCIONES.	99
Art.188.-	IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.	100
Art.189.-	CERCADO DE PREDIOS EN SUELO NO URBANIZABLE.	100
Art.190.-	PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL CAMPOFRÍO. (Aprobada definitivamente en 1996)	100
Art.191.-	PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL RAMBLARES. (Aprobada definitivamente en 2001)	100
	TÍTULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE	101
	CAPÍTULO 4º.- NORMAS DE TRAMITACIÓN	101
Art.192.-	TRAMITACIÓN.	101

ANEJO Nº 1: FICHAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1º.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Art.1.- FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villarquemado, como instrumento de ordenación integral abarca el término municipal de Villarquemado, clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, al amparo general de los textos siguientes:

a) Ley Urbanística de Aragón de 25 de Marzo de 1999, ley 5/1999 B.O.A. nº 39, 6 de abril de 1999. (En adelante LUA).

b) Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 52/2002 de 19 de Febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/99, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de pequeños municipios. (En adelante Reglamento de Planeamiento o R.P.)

c) Ley 1/2008, de 4 de abril, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

d) Reglamento de disciplina urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio. (En adelante Reglamento de Disciplina o R.D.)

e) Reglamento de Gestión urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto. (En adelante Reglamento de Gestión o R.G.U.)

f) Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón (B.O.A. nº 81 de 17 de julio de 2006. Corrección de errores de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón (B.O.A. 13 de septiembre de 2006).

g) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley de suelo (B.O.E. 154 de junio de 2008).

Art.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

El suelo del término municipal estará sometido al régimen urbanístico de este PLAN GENERAL y al que se derive de la aprobación de las figuras de Planeamiento contempladas en el artículo 9 de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante podrían ser también de aplicación disposiciones relativas a Patrimonio Histórico-Artístico, carreteras, agricultura u otras materias establecidas por las Administraciones Central, Autonómica o Provincial dentro de su competencia.

Art.3.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGACIONES.

1.- El presente Plan entrará en vigor y será obligatorio a partir del día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro de las Normas Urbanísticas junto con el Acuerdo de Aprobación definitiva adoptado por el Ayuntamiento de Villarquemado.

2.- La vigencia del Plan será indefinida. No obstante quedará sin efecto, si fuera revisado conforme a la Legislación vigente, en el momento de aprobarse inicialmente la revisión, o entrara en vigor un Plan General Municipal de Ordenación.

3.- Las determinaciones de este Plan vincularán a la Administración y a los particulares a partir de su entrada en vigor.

4.- La protección de la legalidad que del Plan se deriva, corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

5.- Los órganos urbanísticos competentes velarán por su cumplimiento y aplicarán cuando proceda las sanciones a que hace referencia el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art.4.- REVISIÓN O MODIFICACIÓN.

1.- La alteración del contenido del Plan podrá llevarse a cabo mediante:

a) La revisión de los mismos.

b) La modificación de alguno de los elementos que la constituyen.

2.- Procederá la revisión de los siguientes casos:

a) Cuando se adopten nuevos criterios respecto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio o de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivadas por la elección de un modelo territorial distinto.

b) Cuando se produzca la alteración sustancial del Plan, que determine por si misma o en unión de las aprobadas en dos años, sin computar las modificaciones para delimitar sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o la superficie urbanizada residencial existente incrementados con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas en el Plan, siempre que estuvieran aprobado los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento.

c) Cuando aparezcan circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

d) Por el agotamiento del Plan.

e) Cuando se aprobara un Plan de Ordenación Territorial que afectara al Término Municipal de Villarquemado y el contenido del presente Plan no se ajustara a las determinaciones de aquel. En este caso la revisión se promoverá en el plazo máximo de un año.

f) Cuando otras circunstancias así lo aconsejen.

3.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de PGOU se considera como modificación del mismo aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación del suelo.

4.- El procedimiento de revisión o de modificación se ajustará a las mismas disposiciones que la Ley Urbanística de Aragón.

Art.5.- PUBLICIDAD.

1.- Todos los documentos que constituyen el Plan son públicos. El Ayuntamiento facilitará la consulta de los mismos a cualquier persona que lo solicite.

2.- Los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a un solar o finca. El Ayuntamiento tiene obligación de contestar la solicitud en el plazo máximo de un mes.

Art.6.- APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN.

1.- La aplicación del Plan corresponde al Pleno del Ayuntamiento asesorado por el técnico municipal. Se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a unos objetivos y finalidad.

2.- En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución de menor aprovechamiento cuando se trate de actuaciones privadas y la de mayor aprovechamiento en caso de equipamientos comunitarios y dotaciones.

3.- El Ayuntamiento en cualquier caso podrá pedir asesoramiento, para su aplicación, a la C.P.O.T.

Art.7.- VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.

1.- La vigilancia del planeamiento del PGOU tenderá tanto a la dirección o adecuación del planeamiento a los fines que persigue, como a la defensa y mantenimiento del orden urbanístico que de ellas se deriva sancionando, en su caso, las infracciones que se cometan.

2.- El Ayuntamiento y la C.P.O.T. velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística, ejerciendo las competencias que a cada uno incumben.

3.- Como medidas defensoras de esa legalidad se podrán acordar las suspensiones de obras y actos y la imposición de sanciones.

4.- El Alcalde o persona en quien delegue, ejercerá la inspección de las parcelas urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Art.8.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Tendrán el carácter de normas complementarias al presente Plan: Las Normas Subsidiarias y complementarias de Planeamiento de la Provincia de Teruel en todo aquello que no contradigan a la L.U.A. y para los aspectos no recogidos en las presentes Normas Urbanísticas. Si las Normas Provinciales fueran revisadas mantendrán su carácter complementario, que aparece en la Disposición Transitoria Primera.

Art.9.- DESARROLLO.

Este Plan podrá desarrollarse, según la clasificación de Suelo, mediante los siguientes instrumentos de Planeamiento:

a) En el Suelo Urbano:

- A través de Planes Especiales de Reforma Interior.

- Estudio de Detalle.

- A través de Planes Especiales en conjunto de Interés Cultural.

b) En Suelo Urbanizable:

- Planes Parciales. Los cuales deberán contener la aplicación de la Ordenanza 6 del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de Junio de 2001, según lo cual se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

a) En suelos residenciales, 90,15 € por habitante equivalente, computándose cada vivienda como tres habitantes equivalentes.

b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 € por m² de suelo industrial ó 90,15 € por habitante equivalente.

c) En suelo no urbanizable:

- A través de posibles Planes Especiales.

TITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 2º.- CONSERVACIÓN, SEGURIDAD Y RUINAS

Art.10.- DEBER DE CONSERVACIÓN Y ORDENES DE EJECUCIÓN.

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 184 a 190 de la LUA/99, o con la legislación urbanística vigente.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuviesen en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general. (Art. 246.2 del TRLS/92).

Para las edificaciones inacabadas existentes y en uso en el momento de aprobarse el PGOU se establece un plazo de 3 años con el fin de que se proceda al acabado exterior de sus fachadas.

En caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento con cargo a aquellos.

Art.11.- MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

1.- Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que por la situación de un inmueble existe peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán las medidas necesarias referidas a la seguridad de la edificación, incluso su derribo, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas.

2.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

3.- Los párrafos anteriores serán aplicables en los casos de deficiencia contra la higiene producidas por el estado de las edificaciones, sus instalaciones y solares.

4.- Los solares con escombros deberán limpiarse en el plazo de un año por el propietario, actuando en caso contrario el Ayuntamiento, con cargo al propietario.

5.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria.

Art.12.- EDIFICIOS RUINOSOS.

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

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

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, y

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaran la demolición del inmueble.

3.- Cuando no proceda la declaración de ruina pero existen desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá al propietario la obligación de ejecutar las obras necesarias de reparación en un plazo determinado.

4.- En cualquier caso si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

5.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

6.- Antes de declarar la ruina de una edificación el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis (6) meses las necesarias obras de conservación, hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.

7.- En tal caso, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

8.- En el caso de que la ruina afecte a un Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en el Art. 38 de la Ley 3/99, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural. Cuando la solicitud de ruina afecte a otros edificios integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés podrá solicitarse informe a dicho órgano.

9.- Para la concesión de licencia de demolición, el procedimiento a seguir en el caso de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés:

- Para los Bienes de Interés Cultural, se cumplirá lo dispuesto en el art. 38.2 de la Ley 3/99 sin perjuicio de lo previsto en el punto 3 de este mismo artículo.

- Para los Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés y para los Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, se estará a lo dispuesto en los arts. 51.2 y 56 de la Ley 3/99. En todo caso, será aconsejable que en estos supuestos de demolición se solicitara informe a la Administración Autonómica.

Art.13.- EXPEDIENTE DE RUINA.

1.- El expediente de declaración de ruina podrá iniciarse por alguno de los siguientes procedimientos:

1º.- De oficio, cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento a través de sus servicios o por denuncia de tercero de:

a) La existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes, o

b) Indicios razonables de estado ruinoso.

2º.- A instancia de cualquier interesado.

2.- El procedimiento a seguir desde la iniciación del expediente hasta su resolución, será el señalado en los artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística, o en la legislación urbanística en vigor.

3.- No obstante lo dicho en el apartado anterior debe tenerse en cuenta que el artículo 17 del Reglamento de Disciplina Urbanística ha quedado en suspenso a tenor de lo dispuesto en el Real Decreto 2472/1978, de 14 de Octubre (Boletín Oficial del Estado del 23).

Art.14.- VALLAS.

En los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se dispondrán vallas con una anchura máxima de la mitad 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 estrechas 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.

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 mensual correspondiente.

Art.15 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 la casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo en 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.

La instalación de andamios y grúas 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 mensual correspondiente. Deberá presentarse la documentación que acredite la idoneidad técnica de los sistemas instalados, seguros y permisos de las administraciones competentes.

Art.16 APEOS.

Cuando el edificio así lo requiera, el propietario vendrá obligado a 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, en 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 de particulares.

Art.17 OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS.

Ningún ciudadano podrá oponerse, bajo ningún pretexto, a que se establezcan en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites establecidos en el artículo pertinente. Todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales, con independencia de las consecuencias de índole penal.

Art.18 APEOS URGENTES.

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

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

Art.19 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 al Art.22 y siguientes de las presentes Normas, así como la legislación que resultase de aplicación.

Antes de proceder al derribo de la edificación, especialmente si su estado es ruinoso y las fincas colindantes adolecen de un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

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

Art.20 ESCOMBROS.

Para el vertido de escombros se utilizarán procedimientos que no produzcan polvo, sin perjuicio de emplear tablados de precaución para el derribo de las paredes exteriores. No se permitirán bajo ningún concepto el uso de escombros procedentes de demoliciones para el relleno de terraplenes de vías públicas.

Las personas o entidades que realicen obras en la vía pública con motivo de canalizaciones, reparaciones de servicios, tapado de calas, plantaciones, etc., deberán realizar dichas obras en el espacio acotado que les sea fijado en el oportuno permiso municipal, previo abono de las tasas correspondientes, dejando los materiales necesarios dentro de dicho espacio y depositando todos los materiales no compactos, como escombros, arenas, gravas, etc., en el interior de contenedores que permitan su vaciado o carga en camiones, sin que puedan dichas materias ser esparcidas por la vía pública.

La utilización de contenedores será obligatoria, salvo que, atendiendo a circunstancias especiales de dimensión de la obra, volumen de escombros, zonas sin alumbrar, etc., sea autorizada otra forma de apilar los materiales.

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

Los vehículos que transporten tierras, escombros, estiércol, cal, yeso, carbón, etc., llevarán la carga debidamente acondicionada y cubierta, a fin de evitar que se viertan o despidan mal olor.

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

Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente la ocupación de la vía pública con escombros, tierras y materiales de construcción; previa obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

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

Los sitios en donde se carguen o descarguen toda clase de productos que ensucien la vía pública deberán dejarse limpios en cuanto finalice la operación.

Art.21 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 mantenerse en las debidas condiciones de salubridad, procurando la limpieza periódica de los mismos. Se consideran solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir su cerramiento en el plazo de un mes.

Así mismo deberán proceder a su vallado al objeto de evitar el acceso a su interior, así como el depósito de escombros u otros materiales. Será obligatorio el vallado de solares en todo su perímetro y con arreglo a las alineaciones, con cerramiento de material resistente y duradero y altura mínima de 2,00 metros.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 3º.- LICENCIAS

Art.22 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

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.

Las licencias se clasificarán, en:

a) Licencia ambiental de actividad clasificada que se exigirá para la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada, considerando actividades clasificadas aquellas que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que

aparecen recogidas en la normativa vigente reguladora de estas actividades (Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón)

La documentación técnica que deberá aportarse junto con la solicitud de la licencia ambiental de actividad clasificada, su tramitación y su concesión serán según lo dispuesto en la mencionada normativa vigente.

El promotor de la actividad deberá implantar las medidas correctoras que se le exijan por parte de los organismos competentes durante la tramitación de la licencia, siendo esta implantación condición inexcusable para la obtención de dicha licencia.

La adopción de las medidas correctoras deberá ser comprobada por el técnico municipal o de las administraciones competentes durante la inspección al efecto, y previamente a la concesión de licencias.

Corresponde a las Comarcas la calificación de las actividades sometidas a licencia ambiental de actividad clasificada, según el proceso establecido en la mencionada Ley, si bien, éstas podrán delegar en los Ayuntamientos la competencia para calificar las actividades sometidas a licencia ambiental de actividad clasificada.

b) Licencia de inicio de actividad, consiste en la autorización municipal necesaria para los establecimientos en los que se ejerza una actividad, una vez realizadas las correspondientes comprobaciones de acuerdo con la licencia de Actividad o Instalación concedido, cuando la misma se halla sujeta a clasificación de la actividad conforme a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

c) Licencia de apertura que se exigirá para los establecimientos comerciales e industrias que no precisen licencia ambiental de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

La documentación técnica que deberá aportarse junto con la solicitud de la licencia de apertura, su tramitación y su concesión serán según lo dispuesto en la mencionada normativa vigente.

Previamente a la concesión de la licencia de apertura se comprobará por parte del técnico municipal, la adopción de las medidas correctoras pertinentes y la adecuación de la instalación a la normativa urbanística y técnica aplicable.

d) La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

La licencia de primera ocupación de edificios destinados a viviendas, equipamientos o servicios públicos se concederá por la Alcaldía previa presentación del certificado final de obras firmado por el director facultativo de las mismas y visado por el Colegio Profesional correspondiente, y tras la comprobación por el técnico competente de que la edificación se ajusta al Proyecto autorizado, a las condiciones de licencia y a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, así como de haberse realizado satisfactoriamente las obras de urbanización inherentes a la ejecución del proyecto.

La concesión definitiva del suministro de energía eléctrica, agua y gas no podrá obtenerse sin la posesión de estos certificados, y sin que el Ayuntamiento haya concedido licencia de utilización, ocupación o apertura.

Ni los propietarios o usuarios de los edificios ni las empresas suministradoras podrán proceder al enganche de los servicios de aguas, electricidad o teléfono sin la previa confirmación de que el edificio cuanta con dicha licencia.

e) La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

f) Licencias urbanísticas. Estarán sujetos a licencia municipal, todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo tales como:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones ya sean de nueva planta o ampliación de edificios e instalaciones existentes.

b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones así como las que varíen en su aspecto exterior o modifiquen su disposición interior.

c) Las obras de instalación de servicios públicos.

d) Las parcelaciones urbanísticas.

e) Los movimientos de tierras 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 Edificación aprobado.

f) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones así como la modificación de su uso.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, servicios públicos o cualquier otro uso que pueda darse.

i) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

j) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

La solicitud de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art.23 NECESIDAD DE LA LICENCIA.

1.- Para ejecutar los actos señalados en la letra f) del artículo anterior, será precisa la previa obtención de la licencia de obra y el haber satisfecha las tasas correspondientes.

2.- El Ayuntamiento en ordenanza específica establecerá las cuantías de las tasas para las que podrán considerarse dos categorías:

- Licencia de obras menores. Se entiende por obras menores aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios y no provoquen modificaciones exteriores de importancia. Además aquellas obras que se caractericen por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, con una superficie máxima construida de 20 m² y solo planta baja.

- Licencia de obras mayores. Por exclusión, se entiende por obra mayor aquella que no puede incluirse en el párrafo anterior.

A título enunciativo se consideran obras mayores:

- Las edificaciones de nueva planta.

- Las que afectan a la estructura.

- Construcción de cocheras.

- Movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización aprobado o autorizado.

- Modificación del aspecto exterior del edificio.

- Todas las que no sean consideradas menores.

Se consideran obras menores:

- Plantaciones.

- Construcciones de cerramientos.

- Adecentamiento de fachadas y medianeras. Pintura, revoco, revestidos, blanqueos, repaso de canalones y bajantes, reparación de balcones y cornisas, pinturas y barnizados de carpintería.

- Reforma de fachadas. Apertura de huecos, colocación de balcones o repisas, colocación de banderines, muestras, toldos, tejadillos, cambio de carpinterías, etc.

- Colocación de carteles y letreros visibles desde la vía pública.

- Reparación y reforma de cubierta. Recorrido de tejados, cambios de material de cubierta y en general aquellas obras que no afecten a la estructura.

- Reformas interiores. Adecentamiento de patios y fachadas interiores, reparación y colocación de solados, alicatados, enfoscados, lucidos, escayolas. Demolición y construcción de tabiquería y escaleras, obras de fontanería, electricidad, gas, aire, acondicionamiento, calefacción, decoración de locales, etc.

- Apertura de huecos en muros que no sean fachada con una anchura máxima de 1,40 m.

- Construcción, reparación o demolición de construcciones auxiliares menores de 50 m² y con altura máxima de una planta realizadas en los patios interiores de las parcelas destinadas a casetas de perros, de pozo o de herramientas, garajes y almacenes de grano, etc.

- Construcción, reparación o demolición de edificaciones auxiliares realizadas en las parcelas en las que existe una vivienda unifamiliar destinada a piscinas con superficie inferior a 50 m², garajes si estuviesen permitidos por las ordenanzas correspondientes, casetas y almacenillos inferiores a 20 m², pistas de tenis.

- Demolición de edificaciones de una sola planta o de superficie construida inferior a 100 m², siempre que su situación entre medianerías no suponga un riesgo especial.

3.- Todas las obras tanto mayores como menores deberán cumplir la legislación en materia de Riesgos Laborales y tramitar la correspondiente apertura de centro de trabajo ante el organismo competente de la D.G.A.

4.- Cualquiera de los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

5.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo 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.

6.-La sujeción a licencia municipal para los actos sujetos a licencia es siempre obligatoria e independiente de las autorizaciones que previamente o con posterioridad deban otorgarse por otra administración según los casos.

7.- Toda licencia implicará para su titular el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

- Reposición de las aceras confrontantes a la finca.

- Indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas, y otros elementos análogos.

- Instalaciones y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

Art.24 PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN.

1.- Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, 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 L.U.A.

a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieran de informar la petición.

b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observase 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 evaluados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

2.- Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga. Así mismo, las parcelaciones rústicas se sujetan a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

3.- Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 173 a 177 de la L.U.A., salvo las especialidades consignadas en los párrafos siguientes.

a) Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.

b) Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

c) En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

Art.25 COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN.

1.- La competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde.

2.- Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un (1) mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres (3) 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 tratase de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudarán el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo ordinario.

3.- Transcurrido el plazo de resolución sin haberse modificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

4.- La solicitud de licencia que requiera informe favorable o autorización previa de otro Organismo distinto del Ayuntamiento, deberá ir acompañada de dicho informe o autorización. En el caso de que dicho trámite lo lleve a cabo el Ayuntamiento, el solicitante no podrá ampararse en el derecho de demora, en tanto no sea cumplimentado el trámite pertinente.

5.- Toda resolución que deniegue licencia, deberá ser motivada explicando las razones por las que se deniega y la normativa que infringe en caso de concederse. Se indicarán los recursos pertinentes.

6.- En los edificios considerados, provisional o definitivamente, como Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés o Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, así como en sus entornos de protección, todas las intervenciones deberán someterse a la aprobación del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.

Art.26 CADUCIDAD DE LA LICENCIA.

1.- La licencia caducará a los doce meses de su concesión si dentro del mismo no han comenzado las obras, no se ha solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.

2.- Si las obras comenzadas dentro de ese plazo fueran suspendidas por voluntad del propietario y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga del Ayuntamiento, se entenderá caducada la licencia.

3.- La nueva solicitud de licencia necesaria para iniciar o continuar una obra cuya primera licencia haya caducado deberá formalizarse por el mismo procedimiento indicado en el artículo 16 debiendo, el propietario pagar nuevamente las tasas correspondientes si el Ayuntamiento no acordara lo contrario.

Art.27 OBRAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS CONDICIONES.

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

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

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

2.- Obras terminadas.

a) Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.

b) Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o Suelo No Urbanizable Especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

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

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

Art.28 SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA.

1.- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2.- El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Art.29 REVISIÓN Y ANULACIÓN DE LICENCIAS.

1.- Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en los artículos 102 y 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- El Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión por los preceptos citados en el párrafo anterior, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias u órdenes de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolas conforme a lo establecido en los artículos 65 y 66 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3.- Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

Art.30 PERMISOS DE URGENCIA.

Excepcionalmente, en los 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 la comparecencia ante el Ayuntamiento, alegando los motivos de urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitará a las obras que se consideran necesarias.

Art.31 OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

En la solicitud de la Licencia de obras se expresará si ha de ocuparse la vía pública con valla, andamiaje, materiales de construcción o contenedores de escombros. El Ayuntamiento fijará las condiciones y duración del permiso de dicha ocupación, terminado el cual deberá reponerse la vía pública libre de obstáculos a satisfacción municipal.

Art.32 SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a consentirlo.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**CAPÍTULO 4º.- FINAL DE OBRAS****Art.33 COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO.**

En un plazo de un mes el propietario que termine una obra, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, acompañando el correspondiente certificado de final de obra suscrito por los facultativos directores de la misma y visado por el Colegio profesional correspondiente.

Art.34 CEDULA DE HABITABILIDAD.

1.- Al término de cualquier obra de edificación sea de nueva planta o de reforma, destinada a vivienda, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad antes de que empiece a usarse, para lo cual será necesario solicitar al Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera utilización de la vivienda.

2.- La contratación de servicios de agua, gas butano y electricidad no podrá formalizarse sin la previa presentación del documento que acredite la obtención de la citada cédula.

3.- Deberá hacerse extensiva la contratación de los servicios a las infraestructuras generales del edificio, aparte de las citadas.

4- Para el resto de edificaciones distintas a las de viviendas deberá acreditarse poseer los permisos o autorizaciones que procedan antes de ser utilizadas.

Art.35 LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS.

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.

2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

En caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**CAPÍTULO 5º.- DISCIPLINA URBANÍSTICA****Art.36 INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

1.- Constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones en la L.U.A.:

Reglamento de Planeamiento

Reglamento de Disciplina Urbanística

Reglamento de Gestión Urbanística y en el presente Plan sujeto a sanción conforme a lo determinado en el Reglamento de Disciplina Urbanística, de acuerdo con la tipificación que en el mismo se establece.

Ley de Ordenación de la Edificación.

2.- Las infracciones urbanísticas se clasifican en:

1º.- Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de ciento cincuenta con veinticinco céntimos a tres mil cinco con seis céntimos de euros:

a) La realización de actos de parcelación sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.

c) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

d) El incumplimiento de escasa entidad de las determinaciones de las Normas u Ordenanzas de edificación o del Proyecto de Urbanización.

e) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley.

f) Las infracciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.

g) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

2º.- Infracciones graves.

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de tres mil cinco con siete céntimos a treinta mil cincuenta con sesenta y un céntimos de euros.

a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción muy grave.

b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave.

c) El exceso de edificación, en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, sobre la edificabilidad permitida en la licencia.

d) La ejecución, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

e) El incumplimiento, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

f) La realización de construcciones sin licencia que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.

g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro sea importante.

h) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

3º.- Infracciones muy graves.

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de treinta mil cincuenta con sesenta y un céntimos a trescientos mil quinientos cinco con seis céntimos de euros.

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo Urbanizable No Delimitado y en Suelo No Urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

b) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto exigibles.

c) La realización de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable especial.

d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme a la legislación urbanística.

Art.37 RESPONSABLES Y SANCIÓN.

1.- Toda actuación considerada como infracción urbanística podrá dar lugar a la imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios imputables.

2.- En materia de responsabilidades y sanciones se estará a lo dispuesto en el art. 206 de la L.U.A.

TITULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1º.- GENERALIDADES

Art.38 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1.- El suelo del término municipal, queda clasificado en: SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE. La alteración de la clasificación del suelo sólo podrá hacerse a través de la revisión o modificación de este Plan General de Ordenación Urbana.

2.- Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así delimitados en los planos de ordenación bien por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; o bien por estar incluidas en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable y los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

3.- Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos en los que se prevé su transformación, a través de su urbanización, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

4.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos del término municipal que por sus valores de carácter agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, deben ser objeto de protección y conservación para evitar la transformación de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza.

Art.39 DEFINICIONES GENERALES.

1. SISTEMAS GENERALES: Se entiende con este término el conjunto de viales y sus zonas de protección espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, servicios y equipamientos comunitarios organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.

2. SISTEMAS LOCALES: Se entiende con este término el conjunto de viales, espacios libres y equipamiento existente o previsto para cada zona.

3. ZONA: Se entiende por zona la extensión de suelo cuya estructura urbanística tiene características similares, y en la ordenación se somete a un régimen urbanístico diferenciado de las otras zonas.

4. UNIDADES DE EJECUCIÓN: Se entiende por tal la unidad mínima de ejecución del presente Plan para el suelo urbano y por tanto de reparto de cargas y beneficios caso de ser necesario proceder a reparcelación o compensación.

5. ACTUACIONES AISLADAS: Se entiende por tales las pequeñas operaciones necesarias, que no exigen reparcelación o compensación, para ajustar la realidad actual a las determinaciones de este Plan fundamentalmente en cuando a alineaciones se refiere.

Art.40 EDIFICACIÓN. TIPOS DE AGRUPACIÓN.

- Edificación Cerrada:

Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana, no permitiéndose retranqueos respecto de la alineación oficial. Si el frente de fachada es superior, en longitud, a 10 metros no será obligatoria la ocupación total de dicho frente, siempre que la zona no ocupada tenga un ancho libre mínimo de 3 metros, debiéndose cerrar esta zona con un muro de igual material que la fachada principal y de 2 metros de altura.

- Edificación en Manzana Cerrada:

Es la que ocupa todo el frente de calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana. En caso de tener un frente de fachada superior a los 10 metros se aplican, respecto a la alineación exterior, igual regla que en el caso de edificación cerrada.

- Edificación Abierta:

Es la edificación en bloques aislados, sin patios cerrados; aislados pareados sin patios cerrados; bloques en H y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.

- Edificación Adosada en Hilera:

Es la edificación realizada en parcela independiente, adosada por sus medianerías y cuyas fachadas, anterior y posterior, serán fijadas de acuerdo a las alineaciones que se señale en la ordenanza.

- Edificación aislada:

Es la que situada en parcela independiente, se construye aislada de cualquier otro edificio.

- Vivienda unifamiliar:

Edificio constituido por una o varias viviendas, aisladas o agrupadas, teniendo cada una de ellas acceso propio.

- Vivienda multifamiliar:

Edificio constituido con viviendas con accesos comunes.

Art.41 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1.- Serán calificados como "fuera de ordenación" aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultasen disconformes con el mismo por alguno de los siguientes motivos:

a) Afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas.

b) Estar prevista su expropiación.

2.- En los edificios fuera de ordenación sólo podrán realizarse las obras a que se refiere el Art. 70.2 y 70.3 de la L.U.A.

Art.42 EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1.- Aunque los edificios erigidos antes de la aprobación del PGOU resulten disconformes con alguna de las propuestas de este Plan, si no les es de aplicación directa el artículo anterior, no se entenderán incluidos automáticamente en dicha calificación.

2.- Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambio de uso a otros permitidos por el planeamiento.

3.- No podrán efectuarse aquéllas obras que den lugar a un aumento de volumen que suponga exceso respecto de las limitaciones del mismo previstas en el PGOU.

4.- Si se produjera la demolición del edificio, la nueva edificación deberá ajustarse a la presente normativa.

Art.43 RÉGIMEN DE USO Y VOLUMEN.

1.- El régimen general aplicable al Suelo en cuanto a su aprovechamiento se regula a través de las condiciones de USO y VOLUMEN que se establecen para cada tipo de suelo y zona del mismo.

2.- En el Título II Capítulo 2º y en el Título V Capítulo 2º se definen e interpretan la terminología propia de esos dos tipos de condiciones.

Art.44 RED DE ALCANTARILLADO Y VERTIDOS.

Como norma general se estará a lo dispuesto en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", aprobado por Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004, destacando los siguientes aspectos:

- La red de alcantarillado se recomienda sea unitaria, siempre y cuando no recojan las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias como aliviaderos de acequias y asimilables.
- Las nuevas redes, deben, siempre que sea posible, conectarse con las ya existentes, evitando que se generen nuevos puntos de vertido, que multiplican los focos de contaminación y dificultan recogida y tratamiento. Se recomienda como diámetro mínimo 300 mm cualquiera que sea el material del colector.
- Los tramos de la red de alcantarillado estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:
 - Velocidad del agua a sección llena: 0,50 a 3 m/seg.
 - Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad para garantizar la velocidad mínima.
 - Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
 - Sección mínima de alcantarilla de 0,30 m.
 - La profundidad mínima de la red será de 1,00 m medida desde la rasante de la calzada hasta la generatriz superior del conducto.
 - Todas la parcelas dispondrán en su acceso de una arqueta de acometida independiente conectada a la red general.
 - Queda prohibido la conexión en el alcantarillado de entradas de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos, drenajes, etc.) a la red de agua residual.
 - Se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.
 - Se prohíben los vertidos directos e independientes a la red, obligándose a conectar con el alcantarillado existente, evitando la instalación de fosas sépticas.
 - Los límites de los vertidos serán los fijados en el citado Reglamento. Si el efluente no reuniera tales características se deberá resolver en el interior de la parcela la depuración previa del mismo.
 - En el suelo de uso industrial, cada parcela deberá contar en su acometida individual con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente, situada antes de la conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.
 - El suelo urbano de uso industrial se conectará a la red municipal de alcantarillado prohibiéndose cualquier tipo de fosa séptica o vertido directo a cauce público.
 - Se prohíbe el vertido de purines al alcantarillado, ya que estos residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

Art. 44.I.- CAPTACIÓN DE AGUAS O VERTIDO A CAUCE.

Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

TÍTULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 2º- CONDICIONES GENERALES DE USO

Art.45 CLASES DE USOS.

A efectos de esta Normativa Urbanística del PGOU y de las que, en su desarrollo, se dicten, se distinguen las siguientes clases de usos.:

1. Uso permitido
2. Uso prohibido
3. Uso provisional
4. Uso existente
5. Residencial
6. Comercial
7. Hotelero
8. Oficinas y Administrativo
9. Recreativo
10. Religioso
11. Cultural
12. Deportivo
13. Sanitario
14. Industria y Almacenes
15. Agrícola
16. Ganadero
17. Forestal

18. Espacios Libres

19. Servicios Urbanos e Infraestructuras

Art.46 USO PERMITIDO.

Son usos permitidos los que en la regulación de las distintas zonas, sectores o áreas están expresamente admitidos en los mismos.

Art.47 USO PROHIBIDO.

Son usos prohibidos aquellos que en la regulación de las distintas zonas, sectores o áreas están expresamente prohibidos.

Art.48 USO PROVISIONAL.

En el Suelo Urbano, 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 al Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. (Art. 16.4 LUA/99).

En el Suelo Urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. (Art. 30.5 LUA/99).

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos referidos en los apartados anteriores, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la disposición cuarta de TRLS/92 (Art. 136.2 TRLS/92).

Art.49 USO EXISTENTE.

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General de Ordenación Urbana que resultaren, según lo anterior, como PROHIBIDOS, se considerarán fuera de ordenación en cuanto a uso.

No podrán realizarse en ellos obras de reforma salvo que éstas se hagan para cambiar el tipo de uso. (Art. 70 LUA/99) a otro permitido por las presentes Normas Urbanísticas.

Art.50 USO RESIDENCIAL.

La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías de uso de vivienda:

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificación aislada o agrupada, que sirve de residencia para una sola familia.

2. Vivienda multifamiliar o colectiva: edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

Art.51 USO COMERCIAL.

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares, tanto en edificios destinados también a otros usos como en naves o edificaciones independientes. Se autorizan además las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

Art.52 USO HOTELERO.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como residencias, asilos, hogares de ancianos, de matrimonios o de juventud, y al alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, apartahoteles, albergues, moteles, casas rurales, etc.

Art.53 USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO.

Se incluyen en este uso el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los de banca, bolsa, seguros; los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

Art.54 USO RECREATIVO.

El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y tiempo libre no comprendido en otra calificación. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, como ferias, parques de atracciones, deportivos, etc.

Art.55 USO RELIGIOSO.

Comprende la celebración de los diferentes cultos, como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales, ermitas y análogos.

Art.56 USO CULTURAL.

Se comprenden en este uso, el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades (guarderías, enseñanzas no regladas, la investigación, colegio, institutos, etc.), el de museos, bibliotecas, salas de conferen-

cias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.

Art.57 USO DEPORTIVO.

Se incluyen en este uso el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Art.58 USO SANITARIO.

Es el que corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos, como consultorios, centros de salud, clínicas, hospitales, etc.

Art.59 INDUSTRIA Y ALMACENES.

Se comprenden en este uso los siguientes:

- Las industrias de obtención o extractivas, forestal, transformación y transporte.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.
- Los talleres de reparación.
- Las estaciones de servicio, lavado de vehículos y garajes.
- Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachos, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1. Actividades sin molestias para la vivienda. Son aquellas de tipo individual o familiar, que puedan requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, garajes privados sin servicio de taller, mantenimiento ni carburantes. El límite de sonorización se establece en 45 decibelios medidos con sonómetros 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. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables de la industria y vivienda abiertas. En la determinación del nivel sonoro se deducirá el del medio ambiente en el momento de la medición.

- no producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 2 CV.

Situaciones permitidas:

S1- Anejos a la vivienda unifamiliar.

S2- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta.

S3- En cualquier otro tipo de edificios exclusivo e independiente.

2. Actividades compatibles con la vivienda. Son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación, respecto a las viviendas.

- nivel sonoro máximo de 36 decibelios-A, durante el día, y 30 db-B durante la noche.
- no produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 10 CV.

Situaciones permitidas:

S2- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta.

S3- En cualquier otro tipo de edificios exclusivo e independiente.

3. Actividades molestas incompatibles con la vivienda. Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad, que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que puede ser admitida con la debida independencia, en zonas que por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes u otras determinaciones o circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de uso que resulta favorable para la actividad urbana.

- nivel sonoro máximo 50 decibelios.
- no produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 50 CV.

Situaciones permitidas:

S3- En edificio exclusivo e independiente con fachada a la calle, y rodeado de espacios libres.

4. Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda. Corresponde a todas las actividades en general sin limitaciones, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en el artículo 60 de la Ley 7/2006, de 22 de Junio, de protección ambiental de Aragón. No se admiten en suelo urbano delimitado.

Situaciones permitidas:

S4- En manzanas o en zonas industriales.

5. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas de escasa entidad. Sin perjuicio de su consideración jurídica, a efectos de calificación de la actividad como insalubres, nocivas y peligrosas que por su escasa entidad, entendiéndose por tales aquellas actividades que se puedan desarrollar en industrias artesanas, pequeñas industrias de hasta 5 trabajadores y comercios minoristas, siendo en todo caso necesario que dichas actividades sean calificadas por la Comarca (o por la Comisión Técnica de Calificación adscritas al INAGA), en los términos que esta-

blece a Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, sean admisibles en suelo urbano residencial y urbanizable.

6. Depósitos de gasóleo, G.L.P. o de otras energías no radioactivas vinculadas a otro uso o actividad.

Art.60 USO AGRÍCOLA.

Recoge las actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos. Se incluyen los edificios vinculados a explotaciones agrarias.

Art.61 USO GANADERO.

Recoge las actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos; incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías). Quedan también recogidos en este uso las construcciones vinculadas a este uso, como granjas, bordas y cercados, abrevaderos de ganado, etc.

Art.62 USO FORESTAL.

Recoge las actividades encaminadas a la conservación, protección, explotación, etc. de los montes, bosques y pastos forestales.

Art.63 USO DE ESPACIOS LIBRES.

Se denomina uso de espacios libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se incluyen en este uso los parques suburbanos y urbanos, los jardines, las plazas, etc.

Art.64 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación.

Art.65 SIMULTANEIDAD DE USOS.

1.- Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

2.- Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no solo sean compatibles sino que complementen la actividad considerada.

TITULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

CAPÍTULO 1º- EDIFICACIONES

Art.66 RESIDENCIAL O DE VIVIENDA.

a) Programa mínimo:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha, lavabo inodoro, salvo en los apartamentos en los cuales puede ser reducido este programa, siempre que estén dotados con servicios comunes de cafetería, limpieza, conserjería y recogida de basuras.

b) Dimensiones mínimas:

- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 m² y lado mínimo de 2 metros.
- Los de dos camas tendrán al menos 10 m².
- El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 16 m².
- La cocina tendrá al menos 5 m².
- El retrete con ducha habrá de tener 1,50 m² como mínimo.
- El retrete o dormitorio no deberán abrir directamente al local de cocina. Cuando no exista más que un baño o retrete en la vivienda, deberá tener acceso independiente de dormitorio.
- Ningún local sin luz ni ventilación, destinado a cuarto trastero, podrá tener en la planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición sea imposible colocar una cama.
- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/6 de la que tenga en planta, permitiendo dependencias cuyo fondo total contado a partir del hueco no exceda de 7,00 metros.

c) Vivienda exterior:

- Para que una vivienda se considere exterior deberá tener los huecos de la luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal la alineación exterior.

- Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior.

d) Alturas libres:

En dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillo, etc., y en general en todo lo que nos sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2 metros. La altura libre de paso en zonas de circulación será como mínimo 2,10 m en zonas de uso restringido y 2,20 m en el resto de zonas. En los umbrales de las puertas la altura libre será de 2 m, como mínimo.

e) Usos compatibles:

- Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificios que se determinan en las Ordenanzas particulares de cada zona, deberán cumplir:

- Que tengan un acceso independiente del anexo común del portal y escalera del edificio de vivienda.

- Y que no sean molestas a los vecinos según la legislación vigente en esa materia.

Art.67 USO INDUSTRIAL.

Los edificios industriales cumplirán la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, así como la legislación vigente en materia de contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que las regulan.

Art.68 USOS DE OFICINAS.

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda. Se exigirán cuartos de aseo de uno y otro sexo, estableciendo un retrete y un lavabo por cada 10 empleados.

Art.69 USOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Los locales comerciales podrán tener luz y ventilación natural o artificial. Los cuartos de aseos no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados y fracción, y cumplirán las normas fijadas para los respectivos de viviendas.

Art.70 USOS DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y RELIGIOSO.

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de la legislación vigente para espectáculos públicos, y todas aquellas disposiciones complementarias que las regulan.

Art.71 USO DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL.

Cumplirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias que los locales destinados a vivienda, y todas aquellas disposiciones complementarias que las regulan.

Art.72 USO DE EQUIPAMIENTOS RECREATIVO, SOCIAL Y DE RELACIÓN.

Cumplirán las condiciones que determina la legislación vigente en materia de espectáculos públicos y turismo, y todas aquellas disposiciones complementarias que las regulan.

Art.73 USO DE EQUIPAMIENTO SANITARIO.

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que señale la legislación vigente en materia de sanidad, y todas aquellas disposiciones complementarias que las regulan.

Art.74 USO DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que señale la legislación vigente en materia de educación, y todas aquellas disposiciones complementarias que las regulan.

Art.75 USO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que señale la legislación vigente en materia de espectáculos y deportes, y todas aquellas disposiciones complementarias que las regulan.

Art.76 USO DE EQUIPAMIENTO HOTELERO-RESIDENCIAL.

Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénico-sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la legislación sectorial correspondiente.

Art.77 USO DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que para cada uso establecen las reglamentaciones vigentes correspondientes.

TITULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS**CAPÍTULO 2º.- TERRENOS Y SOLARES****Art.78 BASUREROS Y ESTERCOLEROS.**

Se cumplirá lo establecido sobre la materia en la legislación sobre residuos y explotaciones ganaderas. A nivel autonómico será de obligado cumplimiento el Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón, el cual establece unas directrices para la gestión de residuos respetuosa con el medio ambiente.

Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficie del término municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes se utilizará como depósito de las mismas la zona más conveniente, que deberá ser aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 1.000 m del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores autorizados al objeto de eliminar desperdicios.

Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

Art.79 VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

Los propietarios de edificios deberán mantener las aceras o espacios a los que de frente a su edificio totalmente despejado para permitir el paso de peatones.

Dichos espacios no pueden ser utilizados como zona de almacenamiento. Únicamente podrán usarse para carga y descarga de forma momentánea.

Art.80 RAMBLAS Y BARRANCOS.

Las ramblas, riberas y sus terraplenes y barrancos, deberán mantenerse limpios de escombros, basuras y desperdicios que puedan afectar a la salubridad general.

Art.81 TERRENOS, SOLARES Y ERAS.

Todo solar no edificado, espacios privados libres de edificación y eras deberán mantenerse limpios evitando la acumulación de escombros y prohibiendo el vertido de basuras.

Dentro de Suelo Urbano, todo solar que vaya a ser utilizado para almacenamiento, deberá estar vallado para evitar posibles peligros o accidentes.

En las vallas no se permite la utilización de vidrios, alambres de espino y demás elementos peligrosos.

TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN**CAPITULO 1º.- PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES Y SERVICIOS****Art.82 CARRETERAS Y CAMINOS.**

Las edificaciones e instalaciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o que estén comprendidos dentro de su zona de afección, no podrán situarse a distancias menores de las que vienen determinadas en la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1988, en el Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812 del 2 de septiembre de 1994, en la Ley de Carreteras de Aragón de 17 de diciembre de 1998, el Reglamento de Carreteras de Aragón aprobado por Decreto 206 de 22 de julio de 2003, y en las travesías urbanas las que se señalan en el plano de alineaciones.

En todas ellas será obligatorio la obtención del informe favorable o autorización del Órgano administrativo del que dependa la carretera antes de proceder a dar la preceptiva licencia municipal.

Art.83 FERROCARRILES.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario (LSF) de 30 de diciembre y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004 (RSF) de 30 de diciembre; así como la Ley 13/2003, de 23 de mayo, especialmente en sus Disposiciones Adicionales segunda y tercera, se tendrá en cuenta:

- 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.

- Comprenden las 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 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 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 y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

- 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 la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. 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 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 las líneas.

Según la dispuesto en la orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de la edificación a una distancia de 20 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma.

Art.84 LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

En las actuaciones que se proyectan fuera del suelo urbano delimitado sobre terrenos lindantes con carreteras, se deberá tener en cuenta que desde la línea de edificación hasta la calzada se determina una zona en la que queda prohibida la construcción de nuevos edificios, quedando fuera de ordenación los ya existentes. Esta zona puede ser eventualmente expropiable por el Organismo correspondiente.

Art.85 ENERGÍA ELÉCTRICA. ALTA TENSIÓN.

Las construcciones e instalaciones que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres contempladas en el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero de 2008. En este sentido quedará prohibida la construcción de edificios e instalaciones en la servidumbre del vuelo de la línea aérea, con un mínimo de 5 metros, incrementada por una distancia de seguridad marcada por el Reglamento. Cualquier actuación en las cercanías de las líneas requerirá el informe favorable previo de la empresa suministradora.

Art.86 GASEODUCTO.

La afección a fincas de propiedad privada, es:

- Para las canalizaciones:

a) Imposición de servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de cuatro metros de anchura a lo largo del gaseoducto, por donde discurrirá enterrada la tubería o tuberías que se requieran para la conducción del gas y que estará sujeta, por motivos de seguridad a las siguientes limitaciones de dominio:

1. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a 2 metros, a contar del eje de la tubería.

2. Prohibición de realizar cualquier tipo de obras o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el órgano competente de la Administración.

3. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, repara o renovar las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.

4. Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

b) Ocupación temporal de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras, de la zona que se refleja para cada finca en los planos parcelarios de expropiación y en la que se hará desaparecer todo obstáculo, así como las obras necesarias para el tendido e instalación de la canalización y elementos anexos, ejecutando las obras u operaciones precisas a dichos fines.

- Para el paso de los cables de conexión y elementos dispersores de protección catódica:

a) Imposición de servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro de anchura, por donde discurrirán los cables de conexión y elementos dispersores de protección catódica, que está sujeta a la prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos y para realizar cualquier tipo de obras, construcción o edificación en una franja de terreno de tres metros de anchura (1,5 a cada lado del eje de las instalaciones) así como el derecho a talar o arrancar los árboles o arbustos que hubiera a una distancia inferior a la indicada.

b) Ocupación temporal, como necesidad derivada de la ejecución de las obras de la zona que refleja para cada finca en los planos parcelarios de expropiación, y en la que se podrá hacer desaparecer todo obstáculo, así como realizar las obras necesarias para el tendido y montaje de las instalaciones y operaciones precisas a dichos fines.

TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO 2º.- PROTECCIÓN DE EMBALSES Y CAUCES PÚBLICOS

Art.87 MEDIDAS GENERALES.

Se precisará autorización otorgada por la Comisaría de Aguas para todas aquellas construcciones que se sitúen a menos de 100 metros de los límites del alveo del cauce, tomando las precauciones constructivas necesarias para prevención de avenidas en el caso de que la edificación sea autorizada.

Art.88 PROTECCIÓN.

Las riberas, aún cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y las márgenes en una zona de tres metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento. En las márgenes de un cauce público o de un canal o acequia del Estado, no se podrá realizar construcción ni obra alguna sin la correspondiente autorización administrativa.

En las actuaciones sobre terrenos colindantes con las márgenes de ríos, arroyos y lagos naturales o artificiales, se reservará libre de edificación una faja de 20 metros de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.

Art.89 VEGETACIÓN.

Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de aguas públicas. Sin permiso de la correspondiente autoridad administrativa, no se podrá cortar ningún árbol de las márgenes ni arrancar sus raíces.

Art.90 EXTRACCIÓN DE MATERIALES.

La extracción de grava y arena o cualquier materia de las márgenes en las zonas contiguas a los cauces y riberas queda sometido a la legislación vigente.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.

Art.91 RIQUEZA PISCÍCOLA.

La protección de la riqueza piscícola se centrará esencialmente en el control de los vertidos industriales a efectos de mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas y químicas de las aguas, según lo dispuesto en la legislación vigente.

TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO 3º.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Art.92 DISPOSICIONES GENERALES.

La protección del medio ambiente quedará regulada por la legislación en vigor de las diferentes materias, adaptándose por la Administración la adopción de las medidas correctoras necesarias de prevención, vigilancia y corrección de todas las circunstancias que pudieran conducir a un incremento de la contaminación del mismo en cualquiera de sus manifestaciones y cualesquiera de sus manifestaciones y cualesquiera que sean las causas que lo produzcan.

Art.93 POLUCIÓN DE LAS AGUAS.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecido en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de Junio de 2001, se tomarán como valores los establecidos en el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, Decreto 38/2004 de 24 de febrero publicado en el BOA del 10 de marzo.

Se tendrá en cuenta lo regulado en el artículo 44 de las presentes normas urbanísticas.

Las condiciones técnicas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales deberán de ajustarse a lo prescrito en la normativa aprobada por la Resolución de 23 de abril de 1.969 "Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales", y en la NTE-ISD "Instalaciones de Salubridad, Depuración y Vertido", quedando expresamente prohibidos los vertidos realizados a pozos negros.

Art.94 RUIDOS Y VIBRACIONES.

Con el fin de evitar vibraciones o ruidos molestos, en los comercios, casa-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrá instalarse en lo sucesivo motores fijos cualquiera que sea su potencia sin la previa autorización municipal que en su caso, señalará las medidas correctoras pertinentes.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en las normas sectoriales en vigor.

Art.95 DESMONTES Y TERRAPLENES.

Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierra, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

Art.96 INSTALACIONES MINERAS Y CANTERAS.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora. Los vertederos de instalaciones mineras se localizan 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, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesaria presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

Art.97 PROTECCIÓN FORESTAL.

Toda actuación que se pretende realizar en áreas forestales, o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, siempre y cuando no sea de naturaleza agrícola, y aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes Normas, deberán proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible sin exceder nunca del 10 % del total existente.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES

Art.98 DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.

De acuerdo con la legislación urbanística, en este Plan se clasifica como suelo urbano:

a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, siempre que tengan características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

El suelo clasificado como urbano queda delimitado en los planos correspondientes.

Art.99 CLASIFICACIÓN DE ZONAS.

Dentro del ámbito territorial del suelo urbano se prevén los siguientes tipos de zonas en relación con el volumen y usos de la edificación que se permite en cada una de ellas.

Residencial.

Equipamiento Público.

Zonas Verdes y Espacios libres.

Red Viaria.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES DE VOLUMEN**Art.100 PARCELA.**

Es cada una de las unidades físicas continuas en que se divide un suelo. Es la unidad mínima de actuación.

1. Superficie de parcela o, abreviadamente, parcela neta, es la superficie que resulta de detracer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

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

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

4. Testero: En las parcelas que dan a una calle el lindero opuesto a ésta.

Art.101 ALINEACIONES.

- 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.

- ANCHO DE VIAL: Es la distancia más corta entre las dos alineaciones del vial.

En las calles, plazas o vías existentes, se define como alineación oficial, la que figura en el plano de Alineaciones y rasantes el sistema viario.

Cuando en los planos de ordenación propuestos, se señala expresamente un ancho de vial, se considerará a éste, 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.

- RETRANQUEO: Se denomina retranqueo, la separación entre la alineación oficial y la fachada, medida según la normal a ambas.

- 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.102 RASANTES.

Se entiende por rasante la cota media de la línea de intersección del plano de fachada con el terreno natural o calle. Sirve como nivel oficial a los efectos de medición de alturas.

Será la señalada en el Plan General de Ordenación Urbana o figuras de planeamiento que lo desarrollen, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

Art.103 ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

Es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

Art.104 NÚMERO DE PLANTAS.

Planta es cada uno de los espacios entre forjados de edificación. Se incluirán en el cómputo de plantas: las plantas retranqueadas, los áticos que sobresalgan más de un metro por encima del último forjado, y los sótanos y semisótanos que superen la altura de un metro en el plano o planos que sirven para fijar la altura total de la edificación.

El número máximo de plantas edificables será el establecido para cada zona por estas normas, contabilizándose en ellas la planta baja sea cual sea el grado de consolidación de la manzana o fachada donde esté situada la edificación.

Art.105 OCUPACIÓN.

Es el cociente, expresado en tanto por ciento, que resulta de dividir la superficie ocupada en planta por la edificación o edificaciones de una parcela, entre la superficie total de la misma susceptible de ser edificada. Los porches, azoteas y terrazas abiertas computarán el 50 % de su superficie. La proyección de balcones y las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos no computarán a efectos de ocupación.

Art.106 PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Es la distancia medida en perpendicular, desde la alineación oficial o la fachada exterior recayente a la calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela, de manzana o a otra calle. Se trata del límite máximo por encima del cual no se puede edificar aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Art.107 CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

Edificabilidad es la relación m²/m² entre la superficie construida expresada en metros cuadrados de edificación y la superficie de parcela.

Se determinará la edificabilidad sobre la superficie de la parcela resultante edificable en todos los tipos de suelo.

Art.108 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia en vertical medida desde el nivel de la acera o terreno hasta la intersección del plano exterior de fachada con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta.

Construcciones permitidas por encima de la altura: Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea y en ambos casos solo se permitirá realizar por encima de esta altura aquellos elementos de instalaciones, casetones de escaleras y almacenes con la condición de que todo ello quede inscrito dentro del plano de 45°, trazado desde la altura máxima tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de cuatro metros sobre la permitida. No se autorizara ninguna otra clase de construcción o utilización distinta de las expresadas anteriormente.

La alturas en patios de parcela o de manzana tendrán las mismas condiciones de altura máxima que para la calle, medida desde el nivel del patio en su encuentro con el plano de fachada interior.

Art.109 SUPERFICIE EDIFICADA.

A efectos de determinar la superficie edificada, computarán los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de planta baja, entreplanta o plantas alzadas, y los aprovechamientos bajo cubierta, computando estos últimos como superficie construida cuando la altura definida por el último forjado horizontal y el arranque del plano inclinado que contiene el faldón de la cubierta medido en la parte interior de la fachada sea mayor o igual a un (1) metro. Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

Los elementos abiertos, retranqueados o volados y delimitados por dos planos (techo y un cerramiento vertical) no computan a efectos de edificabilidad. Los que con las características anteriores estén delimitados por un plano vertical mas (techo y dos cerramientos) computarán el 50 % de su superficie. Los cuerpos con las mismas características que se definen en el presente párrafo y delimitados por un número mayor de cerramientos computarán el 100 % de la superficie construida.

Art.110 PROFUNDIDAD MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES BAJO RASANTE O SUBTERRANEAS.

Se permitirá una profundidad máxima de 6 metros (2 plantas) medidos desde cualquier punto del terreno, cuando se destinen siempre a usos auxiliares del edificio.

Art.111 SOTANOS Y SEMISÓTANOS.

Toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del plano de rasante sobre el punto medio de la fachada y su suelo se halle a más de 0,7 metros, por debajo de la misma, en el mismo lugar.

Si su techo (cara inferior) sobresale más de un metro por encima de este nivel, tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación.

El único uso que podrá tener, será de almacenamiento, garaje, o instalaciones y servicios del edificio.

Se permite una profundidad máxima de 6 metros (2 plantas) medidos desde cualquier punto del terreno, cuando se destine siempre a usos auxiliares del edificio.

Art.112 PLANTAS BAJAS.

Planta Baja es la primera planta por encima del sótano real o posible.

La altura máxima será de 4,00 metros.

La altura libre mínima para uso de vivienda y oficinas será de 2,50 metros. Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre superior a 3,00 metros.

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco de fachada de 1,30 y servirán únicamente de acceso a las viviendas o a oficinas pero no a locales comerciales.

Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera, deberán tener su acceso directo por la vía pública, y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,20 metros y 3,00 metros en otras plantas.

Art.113 PLANTAS DE PISOS.

Planta Piso es toda planta que esté por encima de la planta baja y por debajo de la planta entrecubierta.

La altura máxima de planta de piso será libre.

La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 metros.

Art.114 PLANTA ENTRECUBIERTA O BAJOCUBIERTA.

Es toda planta entre el último forjado horizontal y la cubierta inclinada.

La altura libre máxima en el plano de las fachadas, en el punto más bajo del plano inclinado, será de 1.00 metro y cuando sobrepase esa altura se contabilizará como una planta más.

Art.115 SALIENTES.

No se autoriza la construcción de terrazas, y cuerpos salientes cuya proyección vertical sobresalga de la alineación oficial marcada en los planos O-3.

Se autoriza la construcción de balcones, con un saliente máximo de 30 cm, de la línea de fachada en la 2ª planta.

Art.116 ENTRANTES.

La profundidad máxima de los entrantes tendrá la misma dimensión que la anchura de los mismos. Contándose esta profundidad desde el borde de la terraza o balcón en su caso.

Art.117 REMATES.

Chimeneas: Las chimeneas y shunts deberán sobresalir 0,30 m de la altura máxima de cumbrera.

Los pabellones para cajas de escaleras e instalación quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45° desde la altura máxima.

Art.118 PATIOS.

a) Patios cerrados: Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a $\frac{1}{4}$ de su altura de coronación y siempre serán tales que se podrá inscribir en ellos una circunferencia de 3,00 metros de diámetro.

b) Patios abiertos: Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y este será siempre superior a la $\frac{1}{3}$ parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3,00 metros.

c) Los espacios exteriores y los patios con los que comuniquen directamente los locales deben permitir que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que lo delimitan y no menos que 3 m.

Art.119 PATIOS MANCOMUNCADOS.

Se permiten mancomunidad de patios siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 metros el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros la rasante del patio más alto.

Art.120 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

En los casos de cerramientos macizos, cuando el cerramiento no sea de fábrica cara vista, recibirá un revoco adecuado. Los cerramientos diáfanos (rejas, mallas metálicas, cerramientos vegetales, etc.) deberán mantenerse en las debidas condiciones de conservación.

Las partes macizas de los cerramientos se adecuarán a la estética del entorno edificado en cuanto a materiales y acabados, siendo preferible la utilización de muretes de piedra del lugar.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 3º.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Art.121 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratadas con calidad de terminación de obra de acuerdo con las condiciones particulares estéticas de cada zona o sector.

La medianerías y paramentos que quedan al descubierto deberán ser tratadas como fachadas exteriores y se prohíbe la colocación en ellas de toda clase de muestras y de anuncios.

Se respetará todo el arbolado existente como un bien de la comunidad.

Art.122 CONDICIONES DE CONSERVACIÓN.

Las fachadas de los edificios aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen con ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los técnicos y agente municipales tendrán la obligación de denunciar además de las faltas antes citadas los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en la legislación.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 4º.- REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art.123 REHABILITACIÓN.

Se entiende por actuación de rehabilitación la destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad de una edificación por lo que respecta al uso que está destinada o a aquellos a los que se destine en el futuro.

Los edificios y las instalaciones calificadas en situación de "Fuera de Ordenación Urbanística" no podrán ser objeto de aumento de volumen, cambio de uso o aumento del número de viviendas, admitiéndose, previa renuncia a la indemnización por incremento de valor, determinadas actuaciones de rehabilitación en situaciones que no cumplan el nivel mínimo de habitabilidad.

Los edificios e instalaciones disconformes con las Normas del Plan General de Ordenación Urbana no incluidos en situaciones de "Fuera de Ordenación", podrán ser objeto de operaciones de rehabilitación y obras de mejora.

En ningún caso podrán reducirse total o parcialmente las condiciones mínimas de habitabilidad existentes por razón de las obras de edificación que comporta una actuación de rehabilitación.

Las actuaciones de rehabilitación que comporten aumento de volumen, incremento del número de viviendas o cambio de uso, y por lo que respecta a la parte de la actuación considerada como de nueva edificación, se sujetarán a las condiciones de habitabilidad que señalan en el Título III Capítulo 1º con las excepciones establecidas en la presente Norma.

a) Los patios existentes, incluidos en una actuación de rehabilitación, pueden mantener sus dimensiones permitiéndose la realización de nuevas aperturas en ellos para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

b) Las nuevas aperturas correspondientes a piezas principales resultantes de una redistribución generalizada del edificio con incremento del número de viviendas, podrán realizarse siempre que la luz recta de la apertura sea igual o superior a 2 metros.

c) Cuando la actuación de rehabilitación comporte aumento de volumen en un edificio de viviendas, los nuevos patios no coincidentes con los existentes se dimensionarán de acuerdo con lo regulado en el Título III Capítulo 1º.

Las actuaciones de rehabilitación que no comporten aumento de volumen, incremento del número de viviendas o cambio de uso, pueden mantener las dimensiones del hueco y escalera existentes.

TITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD, AISLAMIENTO, SERVICIOS E INSTALACIONES

Art.124 VALLAS DE OBRA.

El frente de la casa o solar donde se practique obras de nueva construcción o reforma, se cerrará siempre con una valla de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad, cuyo aspecto sea lo más vistoso posible, a cuyo fin podrá blanquearse o pintarse.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse, estará en proporción con la anchura de la acera, pero en ningún caso podrá rebasar los dos tercios de dicha acera.

En los casos que se practiquen revocos, retejos y otras operaciones análogas, se atajará al frente con una cuerda junto a la cual se mantendrá un peón para dar los avisos oportunos a los transeúntes, manteniéndose las suficientes garantías.

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 de pago de la tasa mensual correspondiente.

Art.125 MATERIALES DE OBRA.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto y espacio que la Autoridad Municipal designe.

Art.126 ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES.

Cumplirán lo establecido en el Pliego General de Condiciones de la Edificación compuesto por el centro experimental de Arquitectura.

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.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en los arroyos de las calles, y si sólo en el interior, salvo en 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 autorización.

La instalación de andamios y grúas 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 mensual correspondiente. Deberá presentarse la documentación que acredite la idoneidad técnica de los sistemas instalados, seguros y permisos de las administraciones competentes.

Art.127 APUNTALAMIENTOS.

El apuntalamiento de los edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa, debiendo procurarse que no se produzcan afecciones a los servicios públicos o limitaciones importantes de tránsito.

En casos especiales el Ayuntamiento podrá imponer a los propietarios que se notifiquen los sistemas inicialmente establecidos con urgencia, a fin de que bajo dirección técnica se anulen o reduzcan las afecciones o limitaciones a que se refiere el párrafo anterior.

Art.128 SERVICIOS E INSTALACIONES.

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

Sin estos requisitos el Ayuntamiento no podrá recibir la Certificación final de la obra.

Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado y el Reglamento de instalaciones Sanitarias vigentes.

Las instalaciones de calefacción y accesorios tales como depósitos para combustible, tanques nodriza, etc, deberán cumplir las condiciones establecidas en la Reglamentación del Ministerio de Industria.

TITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 6º.- RESIDENCIAL

Art.129 TIPO DE ORDENACIÓN.

Se corresponde con aquellas manzanas de edificación del núcleo urbano originario y las que con esas características han ido conformándose en su entorno.

Art.130 USOS PERMITIDOS.

1. Residencial: Se permite en todas sus categorías.
2. Comercial: Se admite en edificios exclusivos sin limitaciones, y en la planta baja de los edificios de vivienda plurifamiliar y unifamiliar. Estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes se permiten en edificios exclusivos y cumpliendo la normativa sectorial.
3. Hostelero: Sin limitaciones.
4. Oficinas y administrativo: Sin limitaciones.
5. Industria y almacenes: Se admite solo en categorías 1ª y 2ª.
6. Sanitario, Cultural, Religioso, Recreativo, Deportivo, Espacios Libre: Sin limitaciones.
7. Agrícola: Podrá permitirse siempre que se tomen las precauciones higiénicas y de aislamiento que se establezcan por la Autoridad competente.
8. Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes.

9. Servicios Urbanos e Infraestructuras. Sin limitaciones.

Art.131 CONDICIONES DE VOLÚMEN.

- Tipo de Agrupación: Edificación Cerrada.
- Parcela mínima: 125 m². La determinación de parcela mínima obliga en cuanto a reparcelaciones realizadas con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan. Por tanto serán edificables aquellas parcelas de superficie menor a la mínima, existentes con anterioridad a este documento.
- Edificabilidad: Variará en función de la superficie de actuación, según lo siguiente:
 - Los primeros 125 m² de parcela: 2 m²/m²
 - De 125 m² a 400 m² de parcela:: 1,3 m²/m²
 - Los que excedan de 400 m² de parcela en adelante: 0,6 m²/m²
 - Acumulando la superficie edificable en cada secuencia se obtendrá la edificabilidad máxima, o sea los metros cuadrados edificables.
- Ocupación: Libres
- Altura: La altura máxima de las edificaciones se fijará en función del ancho de la calle a que dé frente, con los siguientes límites:
 - En calles de ancho inferior a 6 metros: 2 plantas y 7,5 metros de altura.
 - En calles de ancho igual o mayor de 6 metros: 3 plantas y 10,5 metros de altura.
- Alineación exterior: La señalada en el plano de alineaciones y rasantes.
- Fondo edificable. Libre, teniendo en cuenta en el caso de viviendas que debe cumplir la condición de exterior.

Art.132 APARCAMIENTOS.

Toda la construcción que se realice, una vez aprobada esta ordenanza, llevará consigo la de establecer una reserva de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de vivienda o en su defecto un aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva de aparcamiento, de naturaleza y carácter privado, podrá establecerse en el interior de la parcela, en local dispuesto en la planta baja, o en otro lugar exterior si la parcela o local no permitiese su ubicación en el interior.

El Ayuntamiento podrá eximir al Promotor del cumplimiento de esta reserva, previa solicitud razonada de éste, siempre y cuando no se den las condiciones objetivas para su cumplimiento.

TITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 7º.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Art.133 TIPO DE ORDENACIÓN.

Los terrenos incluidos en este tipo de ordenación quedan reservados para el emplazamiento de edificios especiales; por su carácter oficial o de uso público al servicio de la comunidad.

El tipo de edificación se ajustará al proyecto de conjunto de cada uno de estos centros que deberá redactarse previamente a la construcción.

En general la edificación cumplirá con lo establecido para la zona Casco Urbano en estas Normas Urbanísticas, quedando a criterio del Ayuntamiento la posibilidad de autorizar Proyectos que no se adapten a las condiciones fijadas, en función de sus necesidades funcionales.

Art.134 USOS COMPATIBLES.

Se admite el uso vivienda, una por actividad, siempre que no supere el 10 % de la actividad asignada.

TITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 8º.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Art.135 DEFINICIÓN.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbano, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Art.136 ACTUACIÓN.

Toda actuación que afecte al sistema de espacios libres de dominio y uso público requerirá un proyecto en el que se resuelva apropiadamente la ordenación adecuada de esos espacios y su tratamiento ambiental, resolviendo los servicios de agua y riego, alcantarillado y drenaje, pavimentación, plantación, arbolado, alumbrado y servicios públicos.

Art.137 CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

Solo se permitirán las construcciones al servicio de estos espacios tales como casetas para útiles y maquinaria del jardín, evacuatorios públicos, kioscos de bebidas y música e instalaciones deportivas al aire libre sin restricciones en su empleo y disfrute.

Art.138 CONDICIONES DE USO.

Estos espacios quedarán destinados para el esparcimiento y recreo de la población, para cuyo fin solo se permitirán los siguientes usos:

- a) Vivienda cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para guardería de la zona.
- b) Comercial solo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores y plantas.
- c) Oficinas pequeñas oficinas vinculadas al servicio propio del parque o jardín.
- d) Almacenes, pequeñas casetas para útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseos.

Art.139 CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento.

TITULO VI.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES

Art.140 DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

2. Constituye el Suelo Urbanizable no Delimitado, el suelo urbanizable que no tenga la consideración de Suelo Urbanizable Delimitado (suelos urbanizables previstos por el plan para su urbanización prioritaria).

3. El régimen del suelo urbanizable es el establecido para esta clasificación en la ley 5/1999, urbanística de Aragón (artículos 26 a 31 y concordantes) y en los reglamentos de la ley, completados con lo dispuesto en estas normas.

Art.141 DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE.

1. Su desarrollo se efectuará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten posteriormente en el Suelo Urbanizable no Delimitado.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la ley 5/1999 (artículos 44 a 48 y concordantes) y en sus reglamentos. Los Planes Parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la ley 5/1999 (artículos 51, 52 y concordantes) y en sus reglamentos.

3. En los Planes Parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4. Cada Plan Parcial comprenderá uno o más sectores completos, de los que determinará la ordenación urbanística pormenorizada en concordancia con los suelos colindantes, con satisfacción de las condiciones expresadas en estas normas. El Plan Parcial no podrá modificar las determinaciones contenidas en este Título y disposiciones concordantes.

5. En el desarrollo de los Planes Parciales podrán redactarse Estudios de Detalle, con los objetivos y las limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

Art.142 SECTORES.

Se define como sector en Suelo Urbanizable, el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial. Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

Art.143 CONDICIONES MATERIALES EN LA ORDENACIÓN.

1. En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional el municipio en su conjunto. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales del municipio.

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

Art.144 PLANES PARCIALES.

El desarrollo de las determinaciones contempladas en el presente Plan General de Ordenación Urbana para el suelo urbanizable no delimitado se llevará a cabo mediante la redacción de Planes Parciales. El contenido y la documentación exigibles a los Planes Parciales se atenderá a lo dispuesto por la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

Art.145 RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES.

1. Los Planes Parciales aplicarán los módulos de reserva establecidos en el artículo 47 de la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

2. El Ayuntamiento podrá decidir antes de la aprobación inicial cualquier Plan Parcial, las zonas en las que deben ubicarse los espacios libres y espacios de interés público y social, para que una vez desarrollada todo el Área la disposición de todos esos espacios sea coherente en su conjunto.

Art.146 ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuera preciso completar o adaptar las determinaciones establecidas en los Planes Parciales.

2. El contenido y documentación como mínimo recogerá lo expresado en la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

3. Cada Plan Parcial fijará los fines y objetivos que en desarrollo de sus determinaciones puedan establecer los estudios de detalle.

Art.147 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbano y los Planes Parciales y Especiales.

2. Para el desarrollo de las determinaciones que cada Plan Parcial prevea en cuanto a obras de urbanización, se redactará un único proyecto de urbanización, cuya ejecución podrá realizarse por fases de tal forma que cada una corresponda a un polígono completo.

3. El contenido y documentación será el establecido en el Plan Parcial que como mínimo recogerá lo expresado en el artículo 97 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

Art.148 URBANIZACIÓN Y CESIONES.

En suelo urbanizable los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas en el artículo 18 de la LUA/99 para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento (10 %) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización. Las obligaciones establecidas en el artículo 18 de la LUA son:

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

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. Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieren conforme a su legislación reguladora y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere.

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.

d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector.

Art.149 COSTES DE LA URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización, cuyo coste es a cargo de los propietarios de terrenos afectados son las establecidas en los artículos correspondientes del R.G.U..

Art.150 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La unidad mínima en este tipo de suelo a los efectos de ejecución de la urbanización será la unidad de ejecución. Cada unidad de ejecución podrá ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación establecidos en la LUA/99 y que se enuncia a continuación: compensación, cooperación, expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.

Art.151 PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Cada Plan Parcial podrá determinar y delimitar las unidades de ejecución que estime oportunas para la ejecución de sus determinaciones.

Art.152 EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED VIARIA.

1. Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforma a las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" del MOPU (1975).

2. El sistema viario nuevo se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

a) Anchos mínimos de calzada.

- Red viaria básica: 8 m.

- Red viaria secundaria: 6 m.

b) Anchos mínimos para tránsito de peatones:

- Aceras: 2 m.

- Sendas exclusivas: 2,20 m.

3. Se situarán alcorques en las aceras cada 10 m. que permitan la plantación del arbolado correspondiente.

Art.153 EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ALCANTARILLADO.

1. El caudal a tener en cuenta para el cálculo de saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales que se construyan. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red general viaria y de los espacios libres de uso público y se situarán preferentemente bajo las aceras. No se permitirá el uso de fosas sépticas. En polígonos industriales de dimensión bruta superior a cuatro hectáreas, se recomienda un sistema separativo para la evacuación de aguas pluviales y residuales, exigiéndose la dotación de una depuradora industrial en el área, antes de su incorporación al emisario general.

3. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

a) Velocidad del agua a sección llena: 0,50 a 3 m/seg.

b) Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad para garantizar la velocidad mínima.

c) Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

d) Sección mínima de alcantarilla de 0,30 m.

e) La profundidad mínima de la red será de 1,00 m medida desde la rasante de la calzada hasta la generatriz superior del conducto.

f) Todas la parcelas dispondrán en su acceso de una arqueta de acometida independiente conectada a la red general.

Art.154 EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ABASTECIMIENTO.

1. Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por el Servicio de Sanidad de la D.G.A..

2. El cálculo del consumo diario medio se realizará a base de 3 sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

- Agua para riegos y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

- Agua para industrias con una dotación mínima de 20 m³/día para cada una.

3. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por un coeficiente de mayoración debidamente justificado.

4. Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de abastecimiento serán:

a) El diámetro mínimo será de 90 mm.

b) Presión mínima de trabajo de las tuberías: 6 atmósferas.

c) Las tuberías irán bajo espacios de dominio público : aceras, calzadas, zonas de servicio o jardines.

d) Se dispondrán de puntos de toma en todas la parcelas con arquetas de corte.

e) Se dispondrán hidrantes enterrados con dos tomas racoradas contra incendios según lo dispuesto en la CTE-DB-SI cada 200 m de distancia como máximo.

Art.155 EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará con lo dispuesto en los Reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. En ningún caso la dotación mínima para uso doméstico será inferior a 0,60 Kw/h por habitante.

2. Las redes de distribución de energía eléctrica en Baja Tensión serán preferiblemente subterráneas. Los suministros de Alta tensión serán obligatoriamente subterráneos.

3. En las áreas industriales el proyecto de urbanización hará las previsiones de carga que correspondan, pero siempre con una dotación energética mínima de 200 Kw por hectárea.

Art.156 EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual adecuado a la vida nocturna de la zona.

2. El nivel de iluminación medio de las vías medido a una distancia entre 1 y 1,50 m. del pavimento será como mínimo el siguiente:

- Red viaria básica: 10 lux.
- Red viaria secundaria: 7 lux.

Art.157 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las condiciones higiénico sanitarias y de seguridad que han de reunir las edificaciones serán como mínimo las contenidas en el Capítulo 1º del Título III de estas Normas. No obstante, el Plan Parcial podrá ampliar aquellos aspectos que por su tipología de ordenación o edificación crea conveniente matizar.

2. El Plan Parcial establecerá igualmente las condiciones estéticas de la edificación para la totalidad de su ámbito, sin que en ningún caso el Plan Parcial contradiga las determinaciones recogidas en el Capítulo 3º del Título V de las Normas que el P.G.O.U. desarrolla.

TITULO VI.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 2º.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art.158 RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.

En suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el artículo 30 de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón. Sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de las obras cuyas características acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidos por el Plan y que, en todo caso deberán cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, la licencia, bajo las condiciones indicadas, aceptadas expresamente por el propietario, se hará constar en el Régimen de la Propiedad.

Art.159 SECTORES.

1.- Se define como sector en suelo urbanizable, el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial. Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

2.- El suelo urbanizable delimitado se encuentra grafiada en los planos correspondientes.

Art.160 DETERMINACIONES GENERALES DE LA ZONA.

- Destino: INDUSTRIAL
- Usos:
- Característico: Industria y Almacenes.
- Compatible:

Se permite una vivienda por factoría para personal de la misma, siempre que la parcela sea superior a 1.000 m2.

Comercial, Oficinas y Administrativo.

Cultural, Recreativo, Deportivo, Espacios libres y Servicios Urbanos e Infraestructuras.

- Edificabilidad bruta: 0,6 m2/m2
- Aprovechamiento medio: 0,54 m2/m2
- Altura máxima: 10,50 metros. Se podrán autorizar construcciones con mayor altura en caso que existan necesidades funcionales justificadas.

- Parcela mínima: 200 m2
- Sistema de Actuación: Cooperación.
- Conexiones con Sistemas Generales: ver plano O-4.
- Criterios específicos a considerar:

- Será conveniente que exista red separativa de aguas residuales y aguas pluviales.

- Las aguas residuales serán conducidas preferentemente a la red municipal de saneamiento, para el tratamiento conjunto en la estación depuradora de aguas residuales de la población.

- En caso de que, como consecuencia de la actividad a desarrollar, se vaya a realizar vertido a dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración en el terreno, acequia, etc.), de acuerdo con lo establecido en el artículo 245 y siguientes del Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, que modifica el RDPH, será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de actividad, la correspondiente autorización de vertido ante el Área de Control de Vertidos de esta Confederación. Si se pretende reutilizar aguas residuales generadas, deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre. De acuerdo con éste, será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de actividad, la correspondiente autorización o concesión ante la Comisaría de Aguas de esta Confederación.

- La línea límite de edificación distará como mínimo 5,50 metros del borde de la calzada de la N-234.

- El resto de determinaciones se fijarán en los Planes Parciales que lo desarrollen.

Art.161 CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA LA URBANIZACIÓN DE SECTORES.

- 1.- No se establece orden e prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- 2.- Se establece un plazo de 6 años para la urbanización del sector.
- 3.- El Ayuntamiento podrá cambiar el orden de prioridades y el plazo establecido para la urbanización, cuando esté debidamente justificado.

TITULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 3º.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art.162 RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.

1.- El régimen de ésta clase de suelo, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial será el establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

2.- Asimismo, los propietarios de suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, tendrán los mismos derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón respecto de los propietarios del Suelo no Urbanizable:

- Los propietarios de Suelo no Urbanizable tendrá derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismo, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

- En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, sin que, en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de ningún tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Art.163 DETERMINACIONES GENERALES DEL ÁREA.

El suelo urbanizable no delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten dentro de cada una de las Áreas.

Las áreas de Suelo Urbanizable no Delimitado, grafiadas en el plano O-2.1 y los parámetros para las mismas, son los siguientes:

* AREA A:

- Destino: RESIDENCIAL
- Usos:
 - Característico: Residencial Vivienda Plurifamiliar.
 - Compatible: Vivienda unifamiliar, Hotelero, Comercial, Oficinas y Administrativo, Cultural, Recreativo, Deportivo y Espacios libres.
- Densidad: 60 viv/Ha
- Edificabilidad bruta: 0,75 m2/m2
- Aprovechamiento medio: 0,75 m2/m2
- Altura máxima: 9,5 m. (PB+II) para viviendas plurifamiliares.
- Superficie Mínima de Sector: 0,75 Ha
- Criterios específicos a considerar:
 - El sector constituirá una única Unidad de Ejecución a desarrollar mediante un Plan Parcial.
 - A la hora de delimitar sectores se desarrollarán previamente aquellos que sean colindantes con el suelo urbano
 - No se permitirán tipologías edificatorias disonantes con las tradicionales, tanto en lo referente a las condiciones de volumen, como a las condiciones estéticas.
 - La línea de edificación deberá distar como mínimo 5,50 metros al borde de la calzada de la N-234.
 - Se propone como sistema de actuación el de Compensación.
 - Los sectores que desarrollen el área se deberán ajustar a lo dispuesto en el artículo siguiente.
 - El resto de determinaciones se fijarán en los Planes Parciales que lo desarrollen.

Art.164 REQUISITOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES.

1.- La delimitación de sectores en el suelo urbanizable deberá garantizar el desarrollo urbano racional del municipio. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la ley 5/1999 urbanística de Aragón, su perímetro se determinará mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos o, excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.

2.- La delimitación se ajustará a los siguientes requisitos:

- a) Sus dimensiones y características de ordenación serán susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.
- b) Harán posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de urbanización.
- c) Tendrán entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- d) Deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.

TITULO VII.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**CAPITULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES****Art.165 DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable de Villarquemado los terrenos que por sus valores de carácter agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, deben ser objeto de protección y conservación para evitar la transformación de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza.

2.- Su delimitación y tipos se representan gráficamente en los planos correspondientes.

Art.166 CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

1.- Suelo No Urbanizable Especial.- En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, paisajístico, histórico, cultural y tradicional para la defensa de su equilibrio ecológico. Y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o 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.

2.- Suelo No Urbanizable Genérico.- Los terrenos de suelo no urbanizable necesarios para desarrollar principalmente las funciones agrícolas y ganaderas del municipio, y que en consecuencia no pueden ser objeto de una posible transformación para obtener aprovechamiento urbanístico.

3.- Su delimitación y tipos se representarán gráficamente en los planos correspondientes.

Art.167 RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1.- El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea su categoría carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él imponen el presente Plan, no darán derecho a la indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento, rústico que le correspondiese efectivamente.

2.- Los propietarios del Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

3.- En virtud del artículo 21.2 de la LUA, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como no urbanizable no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, se fijan las siguientes unidades mínimas de cultivo.

a) En seco 1,00 Ha (10.000 m²)

b) En regadío 0,25 Ha (2.500 m²)

4.- La eventual transformación y puesta en regadío de los predios rústicos de esta clase de suelo no conferirá derecho alguno a los propietarios para solicitar nueva calificación urbanística de la zona y modificación de este PLAN, por ser independientes los derechos de edificación otorgados con arreglo a este PLAN, de los inherentes a la unidad mínima de cultivo del Ministerio de Agricultura.

5.- Las parcelas rústicas serán edificables o no, atendiendo a las condiciones establecidas en este PLAN.

6.- Independientemente de la clasificación de los suelos no urbanizables, los usos y actividades que se desarrollen en terrenos propuestos en la Red Natura 2000 de Aragón o situados en el ámbito de aplicación del Decreto 233/1999, deberán ser compatibles con los objetivos de conservación del L.I.C. y la Z.E.P.A.

Art.168 PARCELACIONES

De acuerdo con el artículo 179 de la L.U.A. 5/1999 están prohibidas todas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población.

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

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

Según el Artículo 179 de la LUA 5/99, se considera ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la LUA y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a un núcleo de población.

Art.169 NÚCLEO DE POBLACIÓN.

1.- De acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 179 de la LUA, se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2.- A los efectos de la condición establecida en el apartado c) del artículo 23 de la LUA, se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concurra alguna de las condiciones establecidas en el citado artículo y la edificación tenga la consideración de aislada. La capacidad edificatoria que corresponde a

la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

3.- Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se dé alguno de los siguientes casos:

a) Cuando la edificación de vivienda que se proyecte diste menos de doscientos metros (200 m) del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General.

b) Cuando en un radio de cien metros (100 m) existan otras viviendas aisladas legalmente autorizadas. La medición se llevará a cabo en proyección horizontal entre los centros de ambas edificaciones (la existente y la proyectada).

c) Cuando, con la que se pretende construir se alcance un número de tres (3) viviendas aisladas, siempre que las existentes con anterioridad estén legalmente autorizadas, dentro de un círculo de doscientos metros (200 m) de radio que idealmente puedan trazarse, con centro en el de gravedad de la planta de la vivienda para la que se solicita licencia. La medición se llevará a cabo en proyección horizontal.

4.- La solicitud de licencia se notificará personalmente a los colindantes que pudieran resultar afectados.

Art.170 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1.- En el Suelo No Urbanizable podrán realizarse con carácter general construcciones e instalaciones que respondan a los siguientes usos:

a) Las destinadas a explotaciones agrícolas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura que son: Almacenes, parideras y silos.

b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras, que son:

b-1) De ejecución y entretenimiento

Centros operativos

Parques

Viveros

Garajes

Talleres

Viviendas del personal, etc.

Viviendas de turismo rural, albergues, refugios.

b-2) De servicio

Estaciones de servicio

Restaurantes-hostales

Talleres de reparación

Puestos de socorro, etc.

b-3) De elementos funcionales

Básculas de pesaje

Paradas de autobús

Áreas de aparcamiento

Zonas de descanso, etc.

c) Uso de interés social a emplazar en el medio rural.

d) Uso de vivienda unifamiliar.

En todos los casos deberá procederse al adecuado tratamiento de residuos.

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

3.- A tal efecto las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras próximas de la misma zona. En general queda prohibida la utilización de elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas y ostentosas.

Se recomienda por el contrario, la utilización de los colores populares de la arquitectura anónima de la zona, expresando con un lenguaje moderno los invariantes básicos y determinantes de la arquitectura tradicional local.

4.- Las limitaciones generales a la nueva edificación en esta clase de suelo y para todas las categorías serán:

a) Edificación aislada por todos los costados con paramentos de igual tratamiento y pendiente de cubierta entre el 30 y el 35 % sobre la horizontal.

b) Para los cerramientos de propiedades se aconseja el empleo de la piedra u otros materiales del lugar, sin embargo podrán emplearse fábricas de ladrillo y/o bloque de hormigón enfoscados. Se aconseja igualmente que la altura del cerramiento opaco no supere 1,20 m.

c) La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,5 metros, pero podrá admitirse la edificación o instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales. Se exceptúa el caso de viviendas unifamiliares en las que será 2 plantas y 7 metros.

d) Las demás condiciones de edificación, núcleo de población, parcela mínima, etc. variarán según cada zona de esta clase de suelo.

5.- En todos los casos de edificación o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto en lo siguiente:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

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

6.- En ningún caso se podrá instalar ninguna industria, granja o actividad cerca de industrias agroalimentarias previamente instaladas, que puedan resultar nocivas o peligrosas a las mismas por posibles contaminaciones ocasionadas por filtraciones de vertidos, captaciones o fugas de agua, vientos dominantes, etc.

TITULO VII.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 2º.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Art.171 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable Especial los terrenos que se caracterizan por:

a) Interés del suelo, flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales que determinan el equilibrio de los ecosistemas existentes.

b) Interés arqueológico, histórico, tradicional por el valor cultural que encierra.

c) Estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

d) Ser inadecuados para el desarrollo urbano.

Art.172 RÉGIMEN URBANÍSTICO

1.- En esta clase de suelo, está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

2.- Se admitirán las actividades extractivas justificadas por el descubrimiento de yacimientos, de acuerdo con la normativa específica en esta materia y previa aprobación de un Plan o Norma Especial de protección para conseguir los objetivos de este PLAN.

3.- Se administrarán las operaciones de creación, mejora y repoblación del suelo y de los mantos de vegetación y su arbolado.

4.- En esta clase de suelo, se permiten los mismos usos, con las mismas condiciones que en el Suelo no Urbanizable Genérico, siempre y cuando se no se limiten en el artículo correspondiente de cada clase de suelo, de forma que no se lesione el valor específico que se quiera proteger, ni contradigan la legislación urbanística vigente, y previo informe favorable del Departamento competente en función de la protección que se trate.

Art.173 ZONAS.

Las zonas en las que se divide el Suelo Urbanizable Especial se reflejan gráficamente en los planos O-1.1 y O-1.2.

Para cualquiera de ellas podrá redactarse Planes Especiales con los fines y objetivos propios de cada una, señalados en los artículos 54 a 59 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y en los concordantes del Reglamento de Planeamiento.

En cada zona serán de aplicación las condiciones particulares que para cada tipo se definen en los artículos siguientes.

Art.174 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.

A las áreas del territorio que queden afectadas por 2 o más tipos de protección o afecciones de las señaladas a continuación, les será de aplicación las condiciones más restrictivas de cada una de ellas.

Art.175 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.

1.- Bajo la calificación de yacimientos arqueológicos se incluyen aquellos terrenos que en superficie o en el subsuelo, proporcionen materiales muebles o restos de inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica. Para lo cual en caso de duda, se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

2.- Estarán sujetos a esta norma todos los yacimientos arqueológicos y paleontológicos descubiertos o no en el término municipal de Villarquemado.

3.- El espacio que ocupe un yacimiento arqueológico o paleontológico, mantendrá la misma clasificación que tuviese en el momento de su descubrimiento, no pudiéndose proceder a su clasificación a otro tipo suelo que suponga un mayor aprovechamiento y uso, evitándose procesos destructivos de dichos yacimientos.

4.- Protección de yacimientos:

a) Para asegurar su protección se deberá delimitar por un arqueólogo debidamente autorizado por el organismo competente, el perímetro máximo del yacimiento así como el área de influencia paisajística y visual. En el caso de no existir esta delimitación perimetral se entenderá que queda protegido el yacimiento y el área territorial a la que pertenece por un radio mínimo de 500 metros alrededor del yacimiento y estando protegido este suelo por lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 16/1985 antes citada.

b) Se autorizan las obras de consolidación y conservación de los yacimientos conocidos y que puedan surgir.

c) Se prohíben las edificaciones de nueva planta dentro del área de influencia paisajística y visual del yacimiento que deberá delimitar un arqueólogo.

d) Quedan prohibidas las excavaciones y prospecciones arqueológicas y paleontológicas que no gocen de los permisos oficiales fijados en el Decreto 6/1990 de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorización para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

e) Quedan prohibidas en los yacimientos arqueológicos y paleontológicos las remociones de tierras, aterrazamientos, reforestaciones y en general todas las obras que previamente no hayan sido autorizadas por el órgano competente, atendiendo al artículo 42 de la Ley 16/1985.

Art.176 PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

1.- Son vías pecuarias los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados. Los terrenos de dominio público pertenecientes a vías pecuarias se regirán por su normativa sectorial.

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

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

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

Art.177 PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES.

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

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

Art.178 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

1.- Son Montes de Utilidad Pública aquellos que se hayan declarado o se declaren como tales según el procedimiento establecido en la propia legislación de Montes. Los terrenos de dominio público pertenecientes a montes catalogados de utilidad pública se regirán por su normativa sectorial.

2.- En este tipo de suelo se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Montes aprobado por Decreto 485/1962 de 22 de Febrero, en desarrollo de la Ley de Montes de 8 de Junio de 1957.

Art. 178.I.- INFRAESTRUCTURA CARRETERAS.

1.- Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles. Por sus características, las carreteras se clasifican en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

2.- Las edificaciones e instalaciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas o que estén comprendidos dentro de su zona de afección, no podrán situarse a distancias menores de las que vienen determinadas en la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1988, en el Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812 del 2 de septiembre de 1994, y en las travesías urbanas las que se señalan en el plano de alineaciones.

3.- En todas ellas será obligatorio la obtención del informe favorable o autorización del Órgano administrativo del que dependa la carretera antes de proceder a dar la preceptiva licencia municipal.

Art 178.II.- INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA.

1.- Se considera infraestructura ferroviaria a la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones, las terminales de carga, las obras civiles, los pasos a nivel, las instalaciones vinculadas a la seguridad, a las telecomunicaciones, a la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado y a la transformación y el transporte de la energía eléctrica, sus edificios anexos y cualesquiera otros que reglamentariamente se determinen

2.- De acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario (LSF) de 30 de diciembre y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004 (RSF) de 30 de diciembre; así como la Ley 13/2003, de 23 de mayo, especialmente en sus Disposiciones Adicionales segunda y tercera, se tendrá en cuenta:

- 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.

- Comprende 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 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 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 y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

- 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 la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. 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 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 las líneas.

Según lo dispuesto en la orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de la edificación a una distancia de 20 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma.

Art 178.III.- CAUCES

1.- Según se establece en los artículos 2 y 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, pertenecen al dominio público hidráulico los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas.

2.- Las riberas, aún cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y las márgenes en una zona de cinco metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento.

3.- Según el artículo 7 del REAL DECRETO 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI Y VII de la ley 29/85, de 2 de agosto, de aguas, la mencionada zona de servidumbre se debe mantener expedita para uso público.

4.- En las actuaciones sobre terrenos colindantes con las márgenes de ríos, arroyos y lagos naturales o artificiales, se reservará libre de edificación una faja de 20 metros de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.

5.- Estos cauces se encuentran protegidos por una faja lateral de cien (100) metros de anchura que constituye la zona de policía.

6.- La ejecución de cualquier actuación prevista en la zona de policía queda supeditada a la obtención de la correspondiente autorización administrativa por parte del organismo de cuenca, tal y como se establece en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D 849/1986). Se tomarán las precauciones constructivas necesarias para prevención de avenidas en el caso de que la edificación sea autorizada.

7.- En este ámbito a excepción del cauce principal y acequias de riego del río Jiloca, se estará a lo dispuesto en el Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece el régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación (Ámbito modificado por Orden del Consejero de Medio Ambiente de 10 de agosto de 2009)

Art 178.IV.- LAGUNA DEL CAÑIZAR

1.- Se define la Laguna del Cañizar al humedal de agua dulce existente entre los Términos Municipales de Villarquemado y Cella. Se considera un lugar que concita interés por su flora, fauna, valor paisajístico...

2.- Se establece un perímetro de protección, coincidente con el señalado en el Proyecto de adecuación de la Laguna del Cañizar, de la Secretaría de Estadio de Medio Rural y Agua, Dirección General del Agua, Confederación Hidrográfica del Ebro.

3.- Esta superficie deberá de ser preservada de actividades susceptibles de provocar su recesión, desnaturalización o degradación.

4.- La clasificación de suelo establecida para esta superficie se mantendrá aun en el supuesto de desecación, inundación o alteración física, química o biológica por cualquier causa de la zona húmeda o parte de ella.

5.- Con carácter general y siempre con pleno respeto a la normativa hidráulica, se permiten los usos compatibles con la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna, de los suelos, del paisaje y de la calidad de las aguas, los usos tradicionales integrados en el funcionamiento del sistema y las actuaciones de restauración del ecosistema.

6.- Se consideran usos permitidos, siempre que no perjudiquen los fines de conservación y mejora de la laguna ni los derechos de los titulares de los espacios, las visitas y actividades didácticas y científicas orientadas hacia el

conocimiento, divulgación, interpretación y apreciación de los valores naturales del ecosistema, sin perjuicio de los fines de conservación y mejora

7.- Se considerarán usos o actividades prohibidos todos aquellos que sean incompatibles con las finalidades de protección de la Laguna y supongan un peligro actual o potencial, directo o indirecto para el citado humedal o cualquiera de sus elementos o valores.

8. Con carácter general, se prohíben lo siguientes usos y actividades:

a) Las actividades que directa o indirectamente puedan producir la desecación, inundación o la alteración hidrológica del humedal.

b) La modificación del régimen hidrológico o hidrogeológico y composición de las aguas, así como la alteración de sus cursos, fuera de los casos previstos en los instrumentos de planificación hidrológica aprobados.

c) Las modificaciones de la cubeta y de las características morfológicas del humedal, el relleno del humedal con cualquier tipo de material, así como la extracción de materiales del humedal y la alteración topográfica de su zona periférica de protección.

d) Las actividades, en especial, los vertidos sólidos y líquidos de cualquier naturaleza que afecten de forma negativa, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas superficiales o subterráneas que alimentan y mantienen el funcionamiento del humedal.

e) La eliminación o deterioro de la vegetación presente en el espacio formado por la lámina de agua o superficie encharcada en su máximo nivel habitual.

f) La introducción de especies de flora y fauna, terrestres o acuáticas, no autóctonas o extrañas al ecosistema del humedal.

g) La captura de animales silvestres y la recogida o destrucción de sus refugios, huevos y nidos, así como la recolección de plantas, sin perjuicio de lo establecido en la legislación específica en materia cinegética y piscícola.

h) Las quemas no autorizadas de todo tipo de vegetación que resulten incompatibles con la conservación del humedal.

i) Las nuevas infraestructuras que no estén relacionadas con la conservación y gestión del uso público del medio natural, en particular las viarias, energéticas y de telefonía.

j) La publicidad exterior o cualquier otra alteración del paisaje, y la colocación de carteles, salvo los precisos para las señalizaciones de información o interpretación del humedal, sin permiso expreso del Departamento competente en materia de medio ambiente.

Art 178.V.- ÁREAS ARBOLADAS.

Engloba los terrenos situados en una zona de 10 metros de anchura a cada lado de las áreas arboladas que formen un ribazo o hilera de arbolado de longitud superior a 100 metros y las áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un árbol por cada 30 metros cuadrados, siempre que no sean objeto del cultivo agrícola.

Solo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva. No se permitirá la tala de arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola.

Se permitirá excepcionalmente la tala de arbolado para el caso de las edificaciones o instalaciones autorizadas, que se describen en el párrafo siguiente. En tal caso se deberá asumir una preplantación con especies autóctonas en una proporción de la menos cinco a uno ((cinco nuevos pies de árbol, por cada ejemplar que se deba talar). Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

- Edificaciones e instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en Suelo no Urbanizable Genérico.

- Edificaciones o instalaciones vinculadas con las energías renovables: solar o eólica.

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y de los recursos naturales.

TITULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 3º.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art.179 DELIMITACIÓN.

El Suelo No Urbanizable Genérico está constituido por aquellas áreas de Suelo No Urbanizable no incluidas en el Suelo No Urbanizable Especial.

Art.180 RÉGIMEN URBANÍSTICO.

1.- Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Genérico, estarán sujetos a las limitaciones que se establezcan en los artículos 23 a 25 de la L.U.A.

2.- En esta clase de suelo y según las zonas que se especifican en los artículos siguientes podrán autorizarse:

a) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y de los recursos naturales.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificios e instalaciones destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

d) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural.

e) Otros usos permitidos emplazados en el medio rural.

f) Obras de renovación de construcciones en edificios rurales antiguos.

g) Obras necesarias para la implantación de servicios urbanísticos.

Art.181 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y RECURSOS NATURALES.

Para la autorización de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y de los recursos naturales, según el artículo 23.a) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Parcela mínima: 10.000 m², pudiendo afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, sin que la parcela donde vaya a edificarse pueda ser inferior a 2.500 m².

- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.

- Ocupación máxima 20 %. En el caso de que se trate de una afección de parcelas dispersas, el 20 % se aplicará sólo a la superficie de la pequeña parcela en que se ubique la edificación.

Art.182 EDIFICACIONES GANADERAS.

1.- Para la autorización de actividades e instalaciones ganaderas se cumplirá además de lo establecido en el artículo anterior lo establecido por la normativa vigente de la Diputación General de Aragón y de ámbito estatal. (Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre instalaciones o actividades ganaderas. Real Decreto 324/2000 BOE 8-III-2000, Real Decreto 3483/2000 que modifica al anterior BOE 12-I-2001, Decreto 200/97 BOA 22-XII-1997).

2.- El Ayuntamiento podrá tomar los acuerdos que la citada normativa prevea relativos a la posible reducción de distancias mínimas a núcleos de población.

Art.183 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

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

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

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

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

d) Tienen también éste mismo carácter las obras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, la construcción de acequias y caminos generales, las de electrificación rural, abastecimiento de agua y saneamiento de núcleos rurales y explotaciones agrarias, y las que tengan por objeto la mejora del ecosistema y la potenciación del medio natural. Por el contrario las obras públicas susceptibles de generar impactos ambientales desfavorables deberán someterse, en su caso, al procedimiento del artículo 25 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

2.- Se consideran vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, los puestos de socorro y primeros auxilios, y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles, motos y bicicletas con superficie máxima de 500 m², y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica. También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero. Excepcionalmente y vinculados a estos mismos usos, se admite la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

3.- Para la autorización de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, según el artículo 23.b) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Tipología edificatoria: Aislada.

- Parcela mínima: No se fija.

- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será la mayor de 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.

- Ocupación máxima: 20 %.

Art.184 VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Para la autorización de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, según el artículo 23.c) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas objetivas:

- Tipología edificatoria: Aislada.
- Parcela mínima: 10.000 m² (1 Ha) netos y unificados. La parcela deberá quedar adscrita a la edificación, manteniéndose el uso agrario de la misma, o en su defecto, con plantación de arbolado.
- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos
- Las edificaciones, incluidas las posibles construcciones anexas, no rebasarán en conjunto los 300 m² de superficie construida.
- Altura máxima de las edificaciones: será de 7 metros medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de la cubierta y dos plantas.
- Condiciones estéticas: los materiales de construcción a utilizar serán exclusivamente los tradicionales del lugar, debiéndose evitar: ladrillo caravista de color rojo, aluminio brillante y fibrocemento gris.

Art.185 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Para la autorización de construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o que hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de 3 Ha de terreno ni exijan una superficie construida superior a 5.000 m², según el artículo 24.a) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Retranqueos de la edificación con linderos de propiedad: 10 m. En el caso de parcelas de anchura inferior a 40 metros, el retranqueo mínimo en dos de sus lados podrá ser del 25 % de la anchura de la parcela y nunca inferior a la altura de la edificación.

- Ocupación máxima: 20 %

Cuando requieran la ocupación de más de 3 Ha de terreno o exijan una superficie construida superior a 5.000 m², deberá aprobarse previamente el proyecto supramunicipal según los artículos 76 a 81 de la LUA/99.

Art.186 USOS PERMITIDOS EMPLAZADOS EN EL MEDIO RURAL.

Estarán permitidos, y por lo tanto sólo sometidos a licencia municipal y al procedimiento del artículo 25 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, los siguientes usos, con las condiciones establecidas:

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

2.- Las instalaciones de recreo en general, tales como las de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes. Se permitirán las construcciones destinadas a esparcimiento familiar, que, además de las condiciones generales, cumplan los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: con carácter excepcional se permitirán cuando la parcela mínima no sea inferior a 2.500 m².

- Superficie máxima de ocupación: en ningún caso podrá superar los 75 m².

- Número de plantas: sólo Planta Baja.

- En ningún caso podrá convertirse en vivienda de carácter permanente.

3.- Los usos deportivos al aire libre y los campamentos de turismo:

- La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única con superficie equivalente a 30 m² brutos por acampado, con un mínimo de 100 campistas.

- La capacidad máxima de alojamiento será de 1.000 plazas. Esta capacidad viene fijada con independencia del tipo de alojamiento utilizado por los usuarios. Contarán con acceso que permitirá el cruce cómodo de dos vehículos, al menos 4,5 m.

- Deberá preverse una superficie del 15 % de la finca como espacios libres y deportivos.

Art.187 RENOVACIÓN DE CONSTRUCCIONES.

Para la autorización de obras de renovación de construcciones en edificios rurales antiguos, según el artículo 24.b) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- La parcela mínima de terreno que afecta a la edificación habrá de tener 10.000 m² (1Ha) netos y unificados, en futuras segregaciones y la actual en las parcelas existentes.

- Estará condicionada la autorización a que la parcela quede adscrita a la edificación y mantenga su uso agrario en su defecto se mantenga con plantación de arbolado.

- Las obras de renovación podrán suponer un aumento de la superficie construida preexistente, excluida la posible parte destinada a parideras, almacenes y descubiertos, de hasta el 100 % y sin rebasar los 300 m² construidos, siempre que se rehabilite en su totalidad el edificio rural antiguo y se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

- Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros a la superficie que se amplíe, pudiendo mantenerse los del edificio a renovar si son menores. Las reformas de edificios existentes deberán cumplir siempre la distancia mínima de 5 metros a eje de camino.

- Altura máxima 7 metros y dos plantas para las ampliaciones, para la edificación antigua se mantendrá la existente.

- Únicamente permite las renovaciones con un cambio de uso respecto al original del edificio cuando su tamaño lo permita, siempre y cuando las construcciones renovadas se destinen a establecimientos hoteleros, albergues turísticos, alojamientos de turismo rural, empresas de restauración o empresas de turismo activo.

Art.188 IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.

Para la autorización de obras necesarias para la implantación de servicios urbanísticos según el artículo 24.b) de la LUA/99, en cuanto a las condiciones a cumplir se estará a lo regulado por la normativa específica vigente sobre el servicio urbanístico de que se trate y a las exigencias de la propia LUA/99.

Art.189 CERCADO DE PREDIOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Con el fin de evitar que los cercados se conviertan en edificaciones, se prohíbe su realización a base de materiales resistentes como muros de fábrica. Por el contrario, se realizarán con malla metálica, setos vegetales u otros materiales sobre los cuales no se puede edificar con posterioridad.

La altura máxima de la cerca será de 2 metros, medida desde la rasante del terreno en cualquier punto.

Art.190 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL CAMPOFRÍO. (Aprobada definitivamente en 1996)

Los terrenos incluidos en este ámbito se rigen por sus propias ordenanzas, y a efectos de este Plan General de Ordenación Urbana estará incluido dentro de la categoría de Suelo no Urbanizable Genérico. Este ámbito no podrá ser modificado a menos distancia hacia la autovía.

Art.191 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL RAMBLARES. (Aprobada definitivamente en 2001)

Los terrenos incluidos del Plan Especial de Mejora del Medio Rural "Área de Expansión Ganadera" se rigen por sus propias ordenanzas, y a efectos de este Plan General de Ordenación Urbana estará incluido dentro de la categoría de Suelo no Urbanizable Genérico. Este ámbito no podrá ser modificado a menos distancia hacia la autovía.

TITULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 4º.- NORMAS DE TRAMITACIÓN

Art.192 TRAMITACIÓN.

1.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales a que se refiere el artículo 23.a) de la LUA/99, no se exigirá ningún documento especial anexo al proyecto correspondiente al margen de los establecidos por la legislación aplicable.

2.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas a que se refiere el artículo 23.b) de la LUA/99, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, un documento acreditativo de la vinculación de las construcciones e instalaciones a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, expedido por la Administración a la que éstas se vinculen.

3.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar a que se refiere el artículo 23.c) de la LUA/99, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, la justificación de que no exista la posibilidad de núcleo de población.

4.- En los tres casos anteriores, el procedimiento para la autorización mediante la licencia de obras correspondiente deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 23 de la LUA/99. La expedición de la licencia corresponde al Ayuntamiento, sin que deba ser sometida la solicitud a información pública ni a informe de la CPOT.

5.- En la tramitación de expedientes para la autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones que quepa considerar de interés público o que hayan de emplazarse en el medio rural a que se refiere el artículo 24.a) de la LUA/99, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, un documento acreditativo de la justificación de tales extremos y la declaración del interés público.

6.- En la tramitación de expedientes para la autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones de renovación de construcciones y obras necesarias para la implantación de servicios urbanísticos a que se refiere el artículo 24.b) y c) de la LUA/99, se exigirá en su caso, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, lo establecido en el artículo 24 b) y c) de la LUA/99.

7.- En los dos casos anteriores, el procedimiento para la autorización mediante la licencia de obras correspondiente deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 25 de la LUA/99 que establece la necesidad de informe de la CPOT.

8.- Los proyectos para cualquier tipo de construcción, instalación u obra en Suelo no Urbanizable, deberán contener un plano de situación referido los planos O-1.1 y O-1.2 del PGOU a escala 1/10.000, y un plano de emplazamiento con la parcela perfectamente delimitada, con sus linderos, referencia catastral, superficie, acotado de retranqueos de las edificaciones y la superficie ocupada.

9.- La concesión de licencias de obras para la construcción de granjas e industrias se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

10.- En Suelo no Urbanizable Especial, cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, legislación sectorial o planeamiento urbanístico, y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental, según establece el artículo 22 de la LUA/99. En esta categoría de suelo no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión, sin los informes sectoriales favorables que sean necesarios para cada una de las áreas establecidas.

Villarquemado, septiembre de 2009.-La Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, M. Dolores Jiménez Carbó Col. Núm.22.058 (ilegible)

ANEJO 1: FICHAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.-

UNIDAD DE EJECUCIÓN N°1



DENOMINACIÓN : U.E. - 1

CARACTERÍSTICAS :

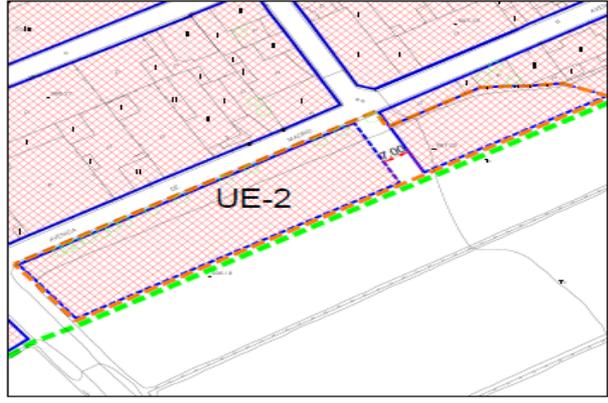
SUPERFICIE	4.305 m ²	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		RESIDENCIAL
SUPERFICIE EDIFICABLE	3.666 m ²	
VIALES	639 m ²	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	2 m ² /m ²	
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	7.332 m ²	
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	1	
APROVECHAMIENTO MEDIO	2,554704 m ² /m ²	

DELIMITACIÓN: - - - - - - - -

NORMAS DE USO Y VOLUMEN : Las correspondientes a la tipología Residencial

SISTEMA DE ACTUACIÓN : Sistema de Compensación

UNIDAD DE EJECUCIÓN N°2



DENOMINACIÓN : U.E. - 2

CARACTERÍSTICAS :

SUPERFICIE	3.209 m ²	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		RESIDENCIAL
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.857 m ²	
VIALES	352 m ²	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	2 m ² /m ²	
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	5.714 m ²	
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	1	
APROVECHAMIENTO MEDIO	2,670925 m ² /m ²	

DELIMITACIÓN: - - - - - - - -

NORMAS DE USO Y VOLUMEN : Las correspondientes a la tipología Residencial

SISTEMA DE ACTUACIÓN : Sistema de Compensación

CONTINUA EN LA OBLIGATORIA

CONTINUA EN LA OBLIGATORIA