



## ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES

12923

### ANUNCIO

Se da publicidad a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Municipio de SARIÑENA (Huesca), en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 81.4 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón y la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, y Art. 143 y 149 del Reglamento de Planeamiento (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).

El M.I. Consejo en su sesión del día 10 de abril de 2012, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA: "Aceptar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sariñena." En cumplimiento del artículo 81.4 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio, De Urbanismo, de Aragón, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del citado Plan General de Ordenación Urbana.

### 1. TÍTULO I. NORMAS Y ORDENANZAS. DE CARÁCTER GENERAL

#### 1.1.- CAPÍTULO I.- OBJETO, ALCANCE, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN

##### 1.1.1.- Objeto.-

Las presentes Normas y Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones de régimen urbanístico del suelo y de la edificación en el Término Municipal de Sariñena (Huesca), garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

##### 1.1.2.- Alcance.-

Las disposiciones del presente Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas ordenanzas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicará la que implicase mayor restricción.

##### 1.1.3.- Ámbito Material y Territorial.-

Las presentes Normas y Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial de los núcleos objeto del PGOU, es decir, la totalidad del Término Municipal de Sariñena (Huesca).

##### 1.1.4.- Ámbito Temporal.-

Estas Normas y Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 1 del artículo 71 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

##### 1.1.5.- Motivos de Revisión o Sustitución.-

El Plan tendrá un periodo de vigencia indefinida.

Constituirán motivos de revisión o sustitución del PGOU propuesto:

- a)-Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación que justifican la clasificación del suelo adoptada.
- b) Cuando resulten afectadas por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).



c) La alteración de los criterios fundamentales del PGOU por factores exteriores al desarrollo del municipio.

#### 1.1.6.- Modificaciones.-

Se considerarán modificaciones del PGOU los supuestos de alteración de las determinaciones de éste no incluidos en el concepto de Revisión y, en general, las que no afecten a la estructura general y orgánica del territorio, o a la clasificación del suelo de forma generalizada.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento de Sariñena, y deberá incluir los elementos siguientes:

- a) Justificación de su necesidad y conveniencia.
- b) Estudio de los efectos sobre el territorio.
- c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tengan las que se sustituyen.

#### 1.1.7.- Publicidad.-

El PGOU, con su Memoria, Planos, Normas, Catálogo y Ordenanzas, será publicado y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento de Sariñena.

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etcétera) de una finca o ámbito determinado, conforme a lo establecido en la legislación urbanística. Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento de Sariñena sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

#### 1.1.8.- Obligatoriedad.-

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el PGOU aprobado.

#### 1.1.9.- Interpretación de los documentos del Plan.-

1. La interpretación de dichos documentos se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a:

- ? La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del PGOU.
- ? El cumplimiento de los diversos objetivos del PGOU que se expresan en la Memoria para el conjunto del territorio municipal.
- ? La realidad social del momento y lugar en que se apliquen.

2. Las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para la totalidad de las materias que en ellas se regulan.

3. En la interpretación prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

4. En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos concretos a los que se refiera específicamente.

#### 1.1.10.- Edificios Fuera de Ordenación.-

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General que resulten disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de Ordenación:

- a) Si se hallan en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en las Normas, o que afecten a las alineaciones, o esté prevista su expropiación salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de los existentes.
- b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades incompatibles con los previstos en el PGOU para la zona donde se hallen o por incumplir las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etcétera, en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

En los edificios e instalaciones declarados fuera de ordenación, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, y sí las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.



También podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince (15) años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

**1.1.11.- Edificios existentes No Calificados de Fuera de Ordenación.-**

Los edificios erigidos antes de la aprobación del Plan y que no sean calificados como fuera de ordenación según la Norma 1.1.10.-, no se entenderán incluidos automáticamente en dicha calificación, aunque las condiciones de la edificación preexistentes resulten disconformes con las propuestas en este PGOU.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el Plan, de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por este planeamiento, pero no de aumentos de volumen que supongan exceso respecto a las limitaciones previstas en el mismo (Artículo 70 de la Ley Urbanística de Aragón).

Si se produce la demolición o la destrucción del edificio, por las causas que fuere, la nueva edificación se someterá a la normativa urbanística vigente en ese momento.

**1.2.- CAPÍTULO II.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

**1.2.1.- Ordenación del Territorio Municipal.-**

La ordenación urbanística del territorio municipal de Sariñena se realiza de acuerdo con la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, estableciendo la clasificación del Suelo, su división en zonas a efectos de la regulación de su edificación y uso, la estructura general, sistema de equipamientos y espacios libres, alineaciones, rasantes, etcétera.

**1.2.2.- Clasificación del Suelo.-**

Con arreglo a la legislación referida anteriormente, el suelo se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con el régimen que para cada clase establecen los Capítulos II, III y IV del Título Primero de la Ley 5/1999.

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en otras categorías o zonas de distinta regulación se contiene en los capítulos del presente documento dedicados a cada clase de suelo.

**1.2.3.- Disposiciones Generales sobre Desarrollo y Ejecución del Plan General.-**

**1.2.3.1.- Competencia.-**

El desarrollo y ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Sariñena, con arreglo a las determinaciones del mismo, sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la Ley Urbanística y en este Plan, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central, Autonómica o Provincial en materia de infraestructuras y servicios u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de los objetivos del Plan.

**1.2.3.2.- Instrumentos de desarrollo.-**

El desarrollo del PGOU se efectuará, según la clase del suelo y finalidad del desarrollo, con arreglo a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de este Plan, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, y mediante la utilización de los Convenios Urbanísticos previstos en dicha legislación.

Estos instrumentos contendrán las determinaciones y documentación que, según su naturaleza y finalidad establecen la Ley Urbanística y las disposiciones que la desarrollen. Los ámbitos en los que se pueden redactar estos documentos y las condiciones de cada uno, se establecen en los títulos correspondientes a cada clase de suelo.

**1.2.3.3.- Modos de Gestión.-**

En el Suelo Urbano Consolidado cuando la ejecución del Plan conlleve obras aisladas de urbanización o remodelación con afecciones a suelos, derechos o bienes comprendidos en la ordenación la ejecución se hará asistemáticamente.

Cuando sólo sea preciso completar la urbanización o realizar obras la ejecución se hará



directamente con los correspondientes proyectos de obras ordinarias.

En Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable la gestión se realizará mediante Unidades de Ejecución conforme a lo establecido en el artículo 99 de la Ley Urbanística y conforme a los sistemas de actuación previstos en la misma y en las disposiciones que la desarrollen.

#### 1.2.3.4.- Parcelaciones.-

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

Se regirán por lo dispuesto en el Capítulo IV del Título Sexto, artículos 178 a 183 de la Ley Urbanística de Aragón y concordantes con las disposiciones de desarrollo reglamentario, y además, por las siguientes disposiciones generales:

? Los proyectos de parcelaciones urbanísticas deberán razonar los motivos y características de la parcelación en función de las determinaciones del planeamiento que sean de aplicación, y justificar la edificabilidad de las parcelas independientemente unas de otras y su adecuación a la normativa aplicable.

? No será necesario proyecto de parcelación para la segregación de parcelas que se ajusten a lo previsto en el Plan en cuanto a parcela mínima y dimensiones edificables. En consecuencia, deberán hacerse de forma que no se produzcan restos inedificables.

#### 1.2.3.5.- Proyectos de Urbanización.-

Son los proyectos de obras cuya finalidad es la ejecución de las previsiones en materia de urbanización del PGOU en suelo Urbano y de los planes Parciales y Especiales. Pueden llevar a la práctica las determinaciones al respecto de una Unidad de Ejecución o Estudio de Detalle en cuanto a obras de vialidad, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, teléfono, jardinería y análogos que podrán desarrollarse de manera integral.

En cuanto al resto de sus determinaciones, documentación y tramitación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### 1.2.3.6.- Proyectos de Obras Ordinarias.-

En suelo Urbano Consolidado se realizarán proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Se regirán por lo establecido en el artículo 98 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### 1.2.3.7.- Características generales de la Urbanización.-

Se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Definición de viales, deberán definirse la calzada y aceras debiendo cuidarse la pavimentación de la misma.
- Abastecimiento de aguas: se determinará la red de distribución para una dotación de doscientos cincuenta litros (250 l) por habitante y día, así como una red secundaria para servicios de las bocas de riego e hidrantes.
- Obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado y vertido de las aguas residuales y el encauzamiento de aguas pluviales.
- Distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión.
- Alumbrado público.
- Comunicaciones por cable: definiendo las cámaras de registro, tipos de prisma de canalizaciones, cruces de calzada, etcétera.
- Jardinería y amueblamiento urbano: se deberá definir con claridad las obras de jardinería y amueblamiento urbano de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental.
- Gas y otros servicios.

#### 1.2.3.8.- Proyectos de Edificación.-

En estos Proyectos se concreta la ejecución de las determinaciones del Planeamiento en los edificios y parcelas mediante definición de los materiales, obras, disposición de elementos constructivos y espacios que los conformen.



Comprenden tanto la edificación de nueva planta como las obras de reconstrucción, ampliación o sustitución de edificios, y las que se realizan sobre construcciones existentes, restauración, rehabilitación, conservación y mantenimiento, consolidación, reforma, modificación o acondicionamiento, así como las de demolición.

Estos proyectos acompañarán a la solicitud de licencia de obras, serán redactados por técnico legalmente competente, y conforme a las determinaciones que al respecto pudiera establecer la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y se presentarán en el Ayuntamiento de Sariñena visados por el Colegio Oficial correspondiente.

#### 1.2.3.9.- Supresión de barreras arquitectónicas.-

Salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, los Proyectos de Urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, adaptándose al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y Comunicación.

### 1.3. CAPÍTULO III.- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR

#### 1.3.1.- Obligaciones en el Suelo Urbano y Urbanizable.-

1.- Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tienen las siguientes obligaciones:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento (15%) de la superficie de la finca.

c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

2.- Los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado tienen las siguientes obligaciones:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

b) Costear y en su caso ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

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 (10%) del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución completamente urbanizado.

En Suelo Urbanizable los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas para los propietarios del Suelo Urbano No consolidado, excepción hecha del apartado d), puesto que la obligación de cesión gratuita al municipio se referirá al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado o bien el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector en caso de Suelo Urbanizable No Delimitado.

#### 1.3.2.- Costes de la Urbanización.-

Las obras de urbanización cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados son:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución.

c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.

e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.



Asimismo, serán de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y reparcelación, en los casos que sea necesaria (Artículos 59, 60 y 61 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

#### 1.3.3.- Ejecución de la Urbanización.-

Las Obras de Urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento de Sariñena, según el sistema de actuación determinado en el Plan.

En las zonas de casco urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras ordinarias necesarias para completar los servicios existentes, salvo que afecten a una o varias fincas concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios, incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento de Sariñena podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas no consolidadas no acometan las urbanizaciones de los mismos en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios.

#### 1.3.4.- Conservación de la Urbanización.-

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento de Sariñena o Administración actuante una vez se haya efectuado la cesión de aquellas.

En el presente PGOU y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se incluirán determinaciones, acerca de la entidad encargada de la conservación de los servicios urbanos.

### **1.4.- CAPÍTULO IV. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS Y FOMENTO A LA EDIFICACIÓN**

#### 1.4.1.- Órdenes de Ejecución.-

El Ayuntamiento de Sariñena ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística o estético en cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles publicitarios del Término Municipal con arreglo a lo dispuesto en los artículos 184 a 188 de la Ley Urbanística de Aragón. Caso de no actuar los propietarios, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la multa coercitiva, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación.

#### 1.4.2.- Medidas de Seguridad.-

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento de Sariñena se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

#### 1.4.3.- Deficiencias contra la Salubridad.-

La Norma precedente será también aplicable en el supuesto de que las deficiencias afectaran a la salubridad.

#### 1.4.4.- Desescombrado de Ruinas.-

Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de tres (3) meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento de Sariñena, en caso contrario, con cargo al mismo.

### **1.5.- CAPÍTULO V.- LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN**

#### 1.5.1.- Actos Sujetos a Licencia.-

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:



Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases, de nueva planta.

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 30 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas, autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 30 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas y legislación de aplicación.

#### 1.5.2.- Necesidad de obtención de Licencia.-

Para ejecutar los actos señalados en la Norma anterior será precisa la previa obtención de licencia de obras, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. También satisfarán las tasas correspondientes, salvo que el Ayuntamiento de Sariñena acordara su exención.

Igualmente es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.5.1., tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones o concesiones a que hubiere lugar.

#### 1.5.3.- Procedimiento de Solicitud y Documentación.-

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde de Sariñena firmada por el propietario o su representante, y por el Director facultativo correspondiente, en su caso, legalmente capacitado y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieran de informar la petición, suscrito por el Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra y en todo caso los exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.



Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y además, de licencia de obras, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de expedientes separados para cada intervención administrativa. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. Si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura se entrará a resolver sobre la licencia de obras, notificándose en forma unitaria al interesado.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese por su especial naturaleza la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia de obras menores se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se aplicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán, en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

A título enunciativo, no limitativo, no es necesario proyecto para obras como: cambio de pavimentos o alicatados, sustitución de aparatos sanitarios, arreglo de tejados (si no se toca el entramado de soporte de carpintería como hojas de puerta o ventanas sin cambiar cercos ni alterar los huecos correspondientes), etcétera.

El procedimiento de obtención de licencia de obras menores se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón con las especificaciones contenidas en los apartados precedentes, y deberán otorgarse en el plazo de un (1) mes desde su solicitud.

Se exigirá proyecto técnico en todas las solicitudes de licencia para obras de nueva planta, las que supongan ampliación o aumento de volumen, modificación o consolidación de elementos estructurales, cambio de distribución o supresión de tabiques, así como modificación del aspecto externo, las de demolición, las de parcelación, muros de contención de tierras que puedan afectar a viario público, etcétera.

El procedimiento de obtención de las restantes licencias se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y deberán otorgarse en el plazo de tres (3) meses desde su solicitud.

En los supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura el plazo para la resolución única será de cuatro (4) meses.

Si las obras o actividades ejecutadas o en curso de realización no se ajustaran a lo solicitado, se realizarán las actuaciones que correspondan con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística (aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), y conforme a la Norma 1.5.6.

#### 1.5.4.- Competencia y Resolución.-

La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento de Sariñena, salvo en los casos previstos en la legislación de aplicación, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente.

El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto al vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada con indicación de los recursos pertinentes, y en los plazos establecidos en la Ley Urbanística de Aragón, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro Municipal.

El conjunto de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos del Ayuntamiento de Sariñena o la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca u organismo que le sustituya.

#### 1.5.5.- Caducidad de la Licencia.-

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado.



b) Al año de su concesión si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.

c) Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis (6) meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento de Sariñena una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.

d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.

#### 1.5.6.- Suspensión de la Licencia.-

Cuando los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.5.1. se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, el Director General de Ordenación del Territorio, de oficio o a instancia de la Autoridad que, en virtud de disposiciones especiales, tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento de Sariñena en el plazo de tres (3) días si éste no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

En el plazo de dos (2) meses desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento o, en su caso, el Director General de Ordenación del Territorio ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, por cuenta del interesado.

En cualquier caso, el Alcalde de Sariñena dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave.

#### 1.5.7.- Permisos de Urgencia.-

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento de Sariñena alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles.

### 1.6.- CAPÍTULO VI.- FINAL DE OBRAS

#### 1.6.1.- Comunicación al Ayuntamiento.-

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de un (1) mes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito por la Dirección Facultativa, visado por el o los Colegios Profesionales correspondientes en los casos que se requiera proyecto técnico o dirección facultativa, a efectos de la obtención de la licencia de ocupación que se exigirá para la primera ocupación de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

#### 1.6.2.- 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 repasar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento de Sariñena actuará con cargo al propietario, salvo que, por alguna razón, se considere justificada la demora y acuerde prorrogar este plazo.

#### 1.6.3.- Certificado de Final de Obras.-

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, se requerirá presentación de certificación del facultativo director de las



obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telefonía no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente el referido documento.

### **1.7.- CAPÍTULO VII.- DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES**

#### **1.7.1.- Inspección de Obras.-**

El Alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del Término Municipal de Sariñena para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### **1.7.2.- Inspección de Actividades.-**

El Alcalde ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### **1.7.3.- Infracciones.-**

Toda actuación que contradiga el Planeamiento Urbanístico en vigor podrá dar lugar a:

- a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido.
- d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos competentes y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.

### **1.8.- CAPÍTULO VIII.- NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

#### **1.8.1.- Limitaciones al Uso del Suelo.-**

La regulación de los usos del suelo, se establece en función de la naturaleza y destino de las distintas áreas en que se divide el Término Municipal de Sariñena, atendiendo a la clasificación del suelo en Urbano, Urbanizable o No Urbanizable, y dentro de estas clases, en las diversas categorías que se asignan. A cada una de ellas, se le asigna un uso dominante y se permiten otros que sean compatibles con él.

Se define como uso dominante, en un ámbito de suelo, al que corresponde el destino o fin principal previsto en la ordenación del Plan para dicho suelo.

Se definen como usos compatibles con el uso dominante, aquellos cuya coexistencia con el uso principal o dominante en un mismo ámbito, se permite por el Plan, por ser dichos usos complementarios o derivados directamente del uso principal, o por ser necesarios para evitar una excesiva especialización y segregación funcional del tejido urbano.

Los usos que se señalan como compatibles en este Plan, lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones que se derivan de las disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma de Aragón, Provincia de Huesca o Municipio de Sariñena, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad o moralidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de este Plan. En especial se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón y demás legislación concordante en la materia.

#### **1.8.2.- Clasificación de Usos respecto al cumplimiento de Limitaciones.-**

##### **1.8.2.1.- Usos Permitidos.-**

Son los que se ajustan a los usos dominantes o a los compatibles con las limitaciones propias de la zona en que se encuentren.

Son también usos permitidos: los que se autoricen temporalmente por la Administración



por un plazo fijo o indeterminado con carácter provisional al amparo del artículo 16.4 de la Ley Urbanística de Aragón. Asimismo, serán usos permitidos en cualquier caso los cultivos agrícolas o forestales mientras los terrenos no reúnan las condiciones de solar.

#### 1.8.2.2.- Usos Prohibidos.-

Lo son todos aquellos de nueva implantación, que no se ajustan a los usos dominantes y compatibles, o superan las limitaciones impuestas a éstos últimos.

#### 1.8.2.3.- Usos Tolerados.-

Lo son aquellos existentes con anterioridad a la vigencia de este Plan que no cumplen enteramente el conjunto de las condiciones exigidas en él, estando incluidos entre los usos compatibles en la zona de que se trate, y no encontrándose en ninguna de las circunstancias fuera de ordenación.

La condición de tolerado permitirá realizar obras que no comporten mayores diferencias respecto a las limitaciones del uso permitido que las existentes antes de las obras y se podrán supeditar a la adopción de las medidas correctoras que se estimen convenientes.

#### 1.8.2.4.- Usos Fuera de Ordenación.-

Tienen esta condición los existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, y que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Haber sido declarado expresamente fuera de ordenación por el Plan o por los Planes Especiales y Parciales que pudieran desarrollarlo.
- b) Estar afectado por previsiones de viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan y que resulten incompatibles con el uso preexistente.
- c) Incumplir las limitaciones derivadas de las disposiciones legales vigentes relativas a seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad, cuando no sea posible la implantación de medidas correctoras.
- d) Cuando se trate de usos no incluidos como compatibles en la zona de que se trate.

La consideración de un uso como fuera de ordenación, no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso, que hagan posible su consideración como permitido o tolerado. Por otra parte, implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación o incremento de su valor de expropiación, pero no impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación, según el artículo 70 de la Ley Urbanística de Aragón, ni el establecimiento de las medidas correctoras que puedan exigirse, pudiendo mantener su actividad en estas condiciones, hasta su regularización, expropiación o extinción del uso existente.

#### 1.8.3.- Clasificación de los Usos respecto al fin al que se destinan.-

##### 1.8.3.1.- USO RESIDENCIAL.-

Es el destinado al alojamiento de personas.

1.- Uso de vivienda.- Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares y se divide en:

1.a.) Vivienda Unifamiliar: Uso de vivienda en que ésta ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, tanto si éste está segregado en el espacio mediante linderos, como si lo está únicamente en forma de participación en una comunidad, con tipología de edificación en edificios aislados o agrupados horizontalmente y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

1. b.) Vivienda Colectiva: Uso de vivienda en la que éstas se agrupan formando edificios con acceso, instalaciones y otros elementos comunes.

2.- Uso de residencia comunitaria.- Uso residencial destinado al alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, comunidades religiosas, etcétera.

3.- Uso hotelero.- Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna: casas de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, apartoteles.



#### 1.8.3.2.- USO PRODUCTIVO.-

Es el destinado a la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes en el uso dotacional.

1.- Uso agrario.- Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

2.- Uso industrial.- Usos productivos correspondientes a las actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

2.a.) Industrias y Almacenes en Medio Rural: Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

Comprende asimismo, los usos industriales, vinculados o no al sector primario, en que por razones de interés público o las características del proceso productivo, o de los materiales utilizados exigen alejamiento del medio urbano, debiendo emplazarse con el medio rural, con las limitaciones procedentes.

2. b.) Industria en Medio Urbano: Uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o a su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, cuya características permiten su emplazamiento en medio urbano en zonas destinadas por el Plan, a este uso, o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas Urbanísticas.

2. c.) Almacenes: Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes instaladores, etcétera, aún cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado, u otras, cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, en zonas destinadas por el Plan a este uso o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas.

2.d.) Talleres y Artesanía: Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios, cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicios a vehículos, automóviles sin venta de carburante. A efectos de compatibilidad y limitaciones, se equiparán a las industrias en medio urbano.

3.- Uso comercial y de oficinas.- Usos productivos correspondientes al comercio, a la prestación de servicios privados al público, o a actividades administrativas y burocráticas propias del Sector Terciario, como banco, seguros, gestoría, administración de empresas o despachos profesionales. A efectos de regulación se asimila al uso comercial la prestación de servicios privados al público como peluquerías, salas de belleza y otros servicios higiénicos y las enseñanzas no regladas.

#### 1.8.3.3.- USO EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS.-

Es el uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, de forma pública, privada o colectiva, así como a la prestación de servicios públicos por la Administración y los servicios de infraestructura del Municipio de Sariñena. Comprende:

1.- Uso de equipamientos.- Uso correspondiente a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación. Comprende:

1.a.) Enseñanza: Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

1.b.) Sanitario: Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin alojamiento de las personas. Incluye las clínicas veterinarias.



1.c.) Deportivo: Uso de equipamiento destinado a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

1.d.) Asistencial: Uso de equipamiento destinado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin alojamiento de las mismas. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

1.e.) Cultural: Uso de equipamiento dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, no comprendidos en el uso de enseñanza como archivos, museos, sala de exposición, bibliotecas, etcétera.

1.f.) Asociativo: Uso de equipamiento dedicado a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad.

1.g.) Religioso: Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éste.

1.h.) Centros Cívico-Comerciales: Uso de equipamiento que incluye en forma integrada usos de equipamientos de los ya relacionados asociados a usos comerciales y de oficinas.

2.- Uso de zonas verdes y espacios libres.- Uso de equipamiento y servicios destinados a la dotación de espacios destinados, fundamentalmente, a plantaciones de arbolado y jardinería, y al ocio colectivo.

3.- Uso de servicios públicos.- Uso de equipamiento y servicios destinados a los que presta la Administración, directamente o a través de intermediarios incluyen, también, actividades privadas, como los medios de telecomunicación que son asimilables a este concepto de servicios públicos. Comprende:

3.a.) Administración: Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración institucional.

3.b.) Servicio Urbanos: Uso de servicios destinados a las actividades propias de los servicios públicos destinados al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.

4.- Uso de infraestructuras urbanas.- Uso de equipamiento y servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía eléctrica y de comunicación, y de evacuación de residuos que constituye la infraestructura de la población.

## **1.9.- CAPÍTULO IX.- NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN**

### **1.9.1.- Condiciones Generales.-**

Toda edificación queda sujeta a las limitaciones que según la clase de suelo, zona, u otros, resultan de las presentes Normas Urbanísticas, y a las disposiciones complementarias que se especifican.

### **1.9.2.- Limitaciones de Volumen.-**

Son las que regulan las características geométricas de los edificios y de los terrenos, o de los edificios entre sí, o con los viales u otros espacios libres o públicos. Será siempre de aplicación el conjunto de todas las limitaciones concurrentes en cada caso.

#### **1.9.2.1.- Limitaciones de Parcela.-**

Son las que afectan a las características geométricas de las parcelas.

Para su aplicación se definen los siguientes conceptos:

a) Parcela: Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.

b) Linderos: Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas de otras.

c) Alineaciones Oficiales: Son las líneas establecidas por el Plan u otros instrumentos que lo desarrollen, Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle.

d) Alineaciones Existentes: Las definidas por la edificación existente de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos, públicos o privados.

Son también alineaciones y, por tanto limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada (concepto que se define más adelante) cuando así se señale expresamente por el Planeamiento.

e) Parcela Neta: Es la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.



f) Parcela Mínima: Es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etcétera, mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

g) Condiciones del Solar: Tendrán la condición de solares, las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:

- Acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Evacuación de aguas.
- Alineaciones oficiales aprobadas.
- Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima.

h) Edificación en Suelo Urbano Consolidado que no reúne las condiciones de solar:

Para la concesión de licencias en terreno de Suelo Urbano Consolidado que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de edificación contenidas en el presente Plan y Ordenanzas, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al quince por ciento (15%) de la finca y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

#### 1.9.2.2.- Limitaciones de Posición de la Edificación.-

Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición, en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

Para la aplicación detallada de esta clase de limitaciones dentro de cada tipo de ordenación, se establecen las siguientes definiciones:

##### 1.- Rasantes del Terreno:

Son rasantes naturales o rasante del terreno las cotas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela antes de que exista transformación por obras o desmontes del terreno natural.

A efectos de la aplicación del Plan sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

- Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del Plan.
- Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación, con arreglo a proyectos aprobados.

A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes:

- Las previstas en los planos del PGOU o en los instrumentos que las desarrollen Planes Parciales (Planes Especiales, Estudios de Detalle).

En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante Estudios de detalle y proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

##### 2.- Cota Media de Rasante:

Cota media de rasante de un edificio es la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecta ocupar con el edificio.

##### 3.- Plano de Cumbre:

Plano de cumbre de un edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbre del edificio.

##### 4.- Líneas de Fachada:

Son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no, con las alineaciones, o con los linderos de la parcela.

Las líneas de fachada tienen carácter de alineación de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.



Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- Fuera de línea: cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- En línea: si ambas coinciden.
- Retranqueo: si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

#### 5.- Retranqueos:

Son las separaciones, medidas en metros, entre las líneas de fachada y las alineaciones o los linderos de parcela, cuando no son coincidentes.

Son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en estas Normas.

El retranqueo mínimo a linderos, siempre que se abran huecos, será de tres metros (3 m).

Según la posición de las líneas de fachada de un edificio respecto de los linderos, se denomina:

a) Exento o Aislado: Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.

b) Medianero: Cuando tiene al menos una línea de fachada común coincidiendo con un lindero común con otra parcela sobre la que existe o pueda construirse un edificio con línea de fachada coincidente asimismo con dicho lindero. Las fachadas o muros coincidentes con el lindero común se denominan, paredes medianeras, medianiles, o simplemente medianeras, tanto si constituyen fábricas adyacentes separadas por una junta como si constituyen fábrica compartida por dos edificios o parcelas.

c) Entre medianeras: Cuando es medianero con otros edificios o parcelas en dos o más linderos de la parcela propia.

Cuando los edificios entre medianeras son viviendas unifamiliares se suelen denominar en hilera o en fila.

d) Agrupado: Cuando forma parte de un grupo de edificios medianeros entre sí respecto a unos linderos, y exentos respecto de otros, de modo que el conjunto resultante quede aislado respecto de las parcelas o edificios colindantes.

e) Pareado: Cuando es medianero con parcela o edificio colindante solamente a través del lindero común, y exento respecto a los demás linderos. Equivale a edificio agrupado cuando el grupo consta solamente de dos edificios.

#### 1.9.2.3.- Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.-

Son las que regulan las dimensiones lineales y superficiales de los edificios en sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o suelo en que se sitúan, o en relación con los viales contiguos, con independencia de su posición. A efectos de su aplicación, se establecen los siguientes conceptos:

a) Ocupación de suelo o coeficiente de ocupación:

Es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etcétera. Puede referirse a distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas.

b) Altura reguladora (H.R.):

Es la dimensión vertical de un edificio medida en metros, desde una referencia previamente establecida hasta la cara inferior del alero, medida según se especifica en las presentes Normas.

Forma de medir la altura reguladora:

1. En las edificaciones con fachada a una sola calle, con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, la referencia para la medición de la altura reguladora máxima será la rasante de la acera en su punto medio.

2. Cuando el solar tenga fachada a dos calles que formen esquina o chaflán, se tomará la altura reguladora en el punto medio de la calle de cota más baja.

3. En caso de que un solar tenga fachada a dos calles opuestas, que no formen esquina o



chafalán, con diferentes rasantes se aplicará la normativa en cada una de las fachadas como si se tratase de edificios independientes. Si la distancia entre fachadas es igual o menor a veintiocho metros (28 m), la H.R. de cada fachada se aplicará como máximo al cincuenta por ciento (50 %) del solar.

4. Si el solar tiene fachada a tres calles con diferentes rasantes, formando dos esquinas o chaflanes se aplicará en cada una de las fachadas la altura reguladora máxima de forma que se cumplan los criterios de escalonamiento establecidos con carácter general para los frentes de fachada.

c) Altura en número de plantas:

Es el número de plantas habitables máximo que puede tener el edificio incluida la planta baja y plantas alzadas.

d) Altura libre de plantas:

Altura libre de cualquier planta es la distancia vertical entre el suelo y la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

e) Edificabilidad:

Es un coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medido en proyección horizontal.

El conjunto en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de semisótano, planta baja, entreplanta, plantas alzadas o planta bajo cubierta.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela cerrados o abiertos, los porches, los vuelos abiertos.

Igualmente no computarán como superficies edificables las de los sótanos, cuyo techo esté situado a menos de un metro (1,00 m) sobre la rasante inferior del edificio, ni contarán como planta.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, situadas en entrantes de fachadas, contabilizan en el cómputo de la superficie edificable.

El coeficiente de edificabilidad, se aplicará siempre sobre la parcela neta.

f) Superficie útil y construida:

Superficie útil de un local o vivienda, es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, como cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructura, etcétera, correspondientes a su trazado en planta.

Superficie construida de un local o vivienda, es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio.

Los criterios a utilizar para la medición de superficies útiles y construidas, tanto en viviendas libres como de protección oficial serán los utilizados por los organismos oficiales para estas últimas.

g) Fondo edificado o edificable:

Es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

h) Vuelos:

Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.

Vuelos sobre vía pública: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica.



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

Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.

Marquesinas: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.

Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

#### **1.10.- CAPÍTULO X.- ORDENANZAS HIGIÉNICO/SANITARIAS Y OTRAS**

##### **1.10.1.- Condiciones Generales.-**

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1944 (Ministerio de la Gobernación), por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas (Boletín Oficial del Estado núm. 61, de 1 de marzo de 1944).

Asimismo, cumplirán con todas las disposiciones vigentes de carácter general que les sea de aplicación. En particular se justificará expresamente en los proyectos el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (Suplemento del BOE núm. 74, de 28 de marzo de 2006) o en las normas vigentes que la sustituyan, actualicen o complementen.

##### **1.10.2.- Condición de Exterior.-**

Toda vivienda tendrá la condición de exterior debiendo cumplir como mínimo que una de sus habitaciones vivideras tenga un paramento con hueco, que dé frente en una longitud de por lo menos tres metros (3 m) a una calle o espacio público o en su caso al espacio de retranqueo en las zonas que se establece esta última condición.

##### **1.10.3.- Programa Mínimo.-**

Toda vivienda constará como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, inodoro y lavabo. La cocina y el comedor pueden también formar una pieza común cocina/comedor. El baño o aseo tendrá entrada independiente desde pasillo o distribuidor.

##### **1.10.4.- Dimensiones Mínimas para Viviendas de Nueva Planta de Promoción Libre.-**

| Estancia                  | Superficie        | Anchura mínima |
|---------------------------|-------------------|----------------|
| Dormitorio de una cama    | 7 m <sup>2</sup>  | 2,15 m         |
| Dormitorio de dos camas   | 10 m <sup>2</sup> | 2,50 m         |
| Comedor – cuarto de estar | 16 m <sup>2</sup> | 3,00 m         |
| Cocina                    | 7 m <sup>2</sup>  | 1,80 m         |
| Cocina – comedor          | 18 m <sup>2</sup> | 3,00 m         |
| Aseo                      | 3 m <sup>2</sup>  | -              |
| Pasillos                  | -                 | 0,90 m         |
| Vestíbulo de entrada      | -                 | 1,20 m         |

Las anchuras mínimas citadas se entienden en el sentido de que se pueda inscribir, en el interior de la habitación, un círculo que como mínimo tenga el diámetro correspondiente a las citadas anchuras, pudiendo ser menor alguna de las dimensiones lineales en puntos exteriores a dicho círculo.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) excepto en baños, pasillos y cocina.

##### **1.10.5.- Dimensiones Mínimas para Viviendas de Protección Oficial.-**

Las diferentes piezas se ajustarán a lo establecido en la correspondiente normativa específica. Si en ésta hubiera alguna dimensión de las piezas sin especificar, regirá lo dispuesto en la norma 1.10.4. para las obras de nueva planta.

##### **1.10.6.- Patios Interiores.-**

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a tres metros (3 m), cuando a él tengan luces y vistas habitaciones vivideras. Las luces rectas en ningún caso serán menores de dos metros (2 m)



respecto del paramento de enfrente, la separación de un hueco al predio colindante será como mínimo de sesenta centímetros (0,60 m).

No se consideran vivienda los baños, escaleras, pasillos y despensas.

#### 1.10.7.- Condiciones de Iluminación y Ventilación.-

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación natural directa al exterior por medio de huecos con superficie no inferior a una octava parte (1/8) de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros, baños o aseos sin ventilación natural directa, así como la salida de humos y gases de las cocinas o de los nichos cocinas en el caso de cocina-comedor, deberá existir ventilación mediante chimeneas tipo SHUNT o patinillos de dimensiones mínimas libres de sesenta centímetros por sesenta centímetros (0,60 m x 0,60 m).

La salida de chimeneas debe prologarse al menos cuarenta centímetros (0,40 m) por encima de la cumbrera o un metro y veinte centímetros (1,20 m) por encima del nivel del suelo cuando se trate de azoteas planas. En ningún caso, quedará por debajo del nivel superior de cualquier hueco de ventilación directa en paramentos situados a menos de ocho metros (8 m) de distancia.

#### 1.10.8.- Portales y Escaleras.-

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Portales:                  | Los portales tendrán como mínimo dos metros y veinticinco centímetros (2,25 m) de altura libre hasta arranque de escaleras.                                                                                                                                                                                                                               |
| Nº de escaleras:           | Será necesaria una escalera para servir como máximo a doce (12) viviendas.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Peldaños:                  | Huella: anchura mínima 28 cm<br>Tabica: altura máxima 18,50 cm<br>Nº máximo de peldaños en cada tramo: 16                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Anchura:                   | Anchura mínima: 1,00 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Rellanos:                  | Dimensión mínima de mesetas: 1,00 m.<br>Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,20 m.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ventilación e Iluminación: | Tendrán ventilación e iluminación exterior en tanto huecos como plantas, excepto planta baja, con una superficie mínima de un metro cuadrado (1,00 m²) por planta.<br>La ventilación podrá ser cenital, siempre que el hueco de escalera tenga unas dimensiones mínimas de un metro y diez centímetros por un metro y diez centímetros (1,10 m x 1,10 m). |

#### 1.10.9.- Locales Destinados a Comercio o Industria.-

Los locales destinados a comercio o industria, deberán cumplir con la Normativa Sectorial, y en particular en lo que se refiere a las condiciones de higiene mínimas. Asimismo, deberán estar dotados al menos de un aseo.

En el caso de que estos locales sean anexos a vivienda, podría servir un baño o aseo de la vivienda, siempre y cuando sea fácilmente accesible desde el local.

#### 1.10.10.- Desagüe de los Edificios.-

En todo el Suelo Urbano, será obligatorio el vertido a la red general de alcantarillado de las aguas negras o sucias, procedentes de los edificios. En el caso de industrias que pudieran producir con ellas algún tipo de contaminación, se tomarán las medidas correctoras oportunas que sean necesarias, previamente a su vertido.

Queda prohibida la construcción de pozos negros y cualquier otro método de recogida de aguas fecales, que no sea el previsto en estas ordenanzas.

Se permitirán pozos o fosas sépticas en las edificaciones situadas en los Suelos No Urbanizables, ajustándose a los distintos tipos descritos en las correspondientes N.T.E. o los prefabricados por casas especializadas que garanticen un correcto funcionamiento sanitario, se separarán como mínimo tres metros (3 m) sobre las propiedades vecinas, sin que ello exima a los propietarios de su responsabilidad por daños o perjuicios a terceros, si



estos se produjeran.

Cada industria individual, en caso de que su vertido no cumpliera las características admisibles fijadas en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, deberá depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Se establece la obligación de que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento de Sariñena o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

#### 1.10.11.- Acometidas.-

Las instalaciones de cada parcela se conectarán a las redes generales mediante una sola acometida para cada uno de los servicios. Por motivos justificados podrá autorizarse una segunda, pero desde una calle distinta a la primera.

La acometida a la red de vertido se realizará desde una arqueta de registro principal, por un ramal con una pendiente mínima del tres por ciento (3 %) que conducirá todas las aguas recogidas al colector oficial, formando la unión de ambos, ángulos de noventa grados (90°). El resto de acometidas se realizará con arreglo a las normas de la empresa suministradora. Realizadas éstas, el propietario deberá reponer aquellos elementos de la urbanización que hubieran sido afectados con otros de la misma calidad y características que los existentes o de la forma que el Ayuntamiento disponga en concordancia con los del entorno.

### 1.11.- CAPÍTULO XI.- OTRAS DEFINICIONES

#### 1.11.1.- Sótanos.-

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de un metro (1,00 m) por encima del punto más alto de la rasante de la acera en la calle de cota de nivel más baja.

La superficie que esté por encima de la rasante del terreno no podrá superar la ocupación estipulada por la normativa del PGOU en planta baja y plantas alzadas.

Usos permitidos: garaje, bodega, almacenes ligados al uso de la planta baja.

Dispondrán de ventilación directa o forzada, mediante ventanas, respiraderos, chimeneas, u otros.

La altura libre mínima será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) para uso de aparcamiento y dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m) para otros usos.

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

#### 1.11.2.- Semisótanos.-

Se entiende por semisótano, los locales que tengan su techo a un nivel de un metro (1 m) o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera y su suelo se halle por debajo de sesenta centímetros (0,60 m) de la misma en el mismo lugar, o encontrándose el suelo al nivel de la acera en la calle de cota más baja, la mayor parte de la superficie de la parcela, quede por debajo del nivel del resto de calles a las que tenga fachada la parcela.

La altura libre mínima será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) para garajes, dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) para almacenes y resto de usos, salvo que la legislación general en cuanto a la actividad establezca mayores alturas, en cuyo caso se aplicarán estas últimas.

La altura máxima desde la rasante de la acera al techo de esta planta, será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

La ocupación máxima será la misma que corresponde a la Planta Baja.

A efectos de consumo de edificabilidad no computarán aquellas zonas de la planta que por estar su techo a un nivel inferior a un metro (1,00 m) sobre las rasantes del terreno, se consideran sótanos.

Los usos permitidos son: garaje, bodega y todos los que corresponden a la zona en que se halle.



En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

#### 1.11.3.- Planta Baja.-

Se entiende por Planta Baja los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de la acera o por encima de ella y la mayor parte de su superficie queda sobre el nivel del terreno.

Puede tener una parte por debajo de la rasante del terreno sin pasar de una profundidad de sesenta centímetros (0,60 m) bajo la misma en el punto más desfavorable.

La altura mínima libre será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) para el uso de garaje, dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) para viviendas y tres metros (3,00 m) para el resto de usos.

Usos permitidos: garaje y todos los señalados en la zona de que se trate.

#### 1.11.4.- Plantas Alzadas o Planta de Piso.-

Las plantas alzadas o plantas de piso son las situadas a niveles superiores al techo de la planta baja.

La altura libre mínima será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

En cocinas, baños, aseos y pasillos la altura podrá rebajarse a dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

Usos permitidos: los especificados en cada zona, excepto en las zonas residenciales que no se admiten usos independientes de la vivienda salvo como complemento de ésta como despachos profesionales y usos de hostelería.

#### 1.11.5.- Planta Bajo Cubierta.-

Se denomina planta de aprovechamiento bajo cubierta a la situada ocupando el espacio inmediato entre el último forjado horizontal y los faldones inclinados de cubierta.

Su suelo estará situado a una distancia igual o inferior a un metro (1,00 m) bajo la línea inferior del alero. Para una mayor distancia, dicho espacio se considerará planta alzada.

Se considerará a todos los efectos como una planta habitable más, cuando deje espacios libres con una altura superior a un metro y ochenta centímetros (1,80 m).

Computarán edificabilidad todos los espacios con altura libre superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

En ningún caso el aprovechamiento bajo cubierta podrá dar lugar a más de una planta.

Se admitirá el uso de los espacios bajo cubierta, únicamente en las siguientes condiciones:

- Como recinto de ubicación de las instalaciones comunes del edificio.
- Como espacio abierto, de vertientes vistas, integrado como cubierta.
- Como espacio vividero siempre que comunique con la vivienda situada inmediatamente inferior.

#### 1.11.6.- Chaflanes.-

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros en planta baja ángulos que serán achaflanados según el siguiente criterio:

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Ángulos rectos y agudos: | Chaflán de tres metros (3 m).  |
| Ángulos obtusos:         | Chaflán de cinco metros (5 m). |

El chaflán se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo.

Las superficies del chaflán serán de cesión gratuita y obligatoria y no podrán ser ocupadas bajo rasante.

Esta superficie será computable en el cálculo de la edificabilidad de la finca cuando se ceda. Sobre ella se permitirán los vuelos y aleros correspondientes a la zona.

En la Zona Residencial R-1, al objeto de mantener la trama histórica, se conservarán las alineaciones de las edificaciones existentes, aplicándose esta normativa únicamente a los solares libres de edificación.

En los casos dudosos se solicitará informe previo al Ayuntamiento de Sariñena.

### 1.12.- CAPÍTULO XII.- OBRAS DE REHABILITACION

#### 1.12.1.- Mantenimiento del volumen original.-

A las obras de rehabilitación que mantengan el volumen original, no les será de aplicación lo contenido en el Capítulo IX.- "Normas Generales Sobre Volumen", del Plan y Ordenanzas de carácter general, siempre que esté debidamente justificado mediante los necesarios



planos de estado actual.

Cualquier modificación o incremento en su volumetría, llevaría consigo la inmediata aplicación de estas Ordenanzas, a la totalidad del conjunto.

1.12.2.- Condiciones higiénico-sanitarias.-

Respecto a lo contenido en el Capítulo X.- “Ordenanzas Higiénico/Sanitarias y otras”, no son de obligado cumplimiento el punto 1.10.4.- “Dimensiones mínimas para viviendas de nueva planta de promoción libre”, el punto 1.10.6.- “Patios Interiores”; y el punto 1.10.7.- “Condiciones de Iluminación y Ventilación”, así como el párrafo primero del punto 1.10.7.- “Condiciones de Iluminación y Ventilación” referente a iluminación y ventilación natural directa al exterior, y el punto 1.11.4.- “Plantas Alzadas o Planta de Piso”.

## **2. TÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS ENSUELO URBANO**

### **2.1.-CAPÍTULO I.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

2.1.1.- Definición de Suelo Urbano.-

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que el PGOU incluye dentro de dicha clasificación de acuerdo con los criterios del artículo 13 de la Ley Urbanística de Aragón, según se justifica en la Memoria.

Los suelos clasificados como urbanos, se recogen en la documentación gráfica mediante la delimitación correspondiente.

2.1.2.- Régimen del Suelo Urbano.-

Las facultades del derecho de propiedad, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes que se deriven de la Ley Urbanística de Aragón y demás legislación concordante de aplicación, del PGOU, y de los Planes que pudieran desarrollarlas, según lo dispuesto en el Capítulo II del Título Primero de la indicada norma. La cuantificación del derecho a edificar en suelo urbano, viene determinada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad, establecido para cada zona, a la parcela neta de que disponga el propietario. Hay que tener en cuenta que no consumen edificabilidad ni los sótanos, ni la parte del semisótano que se especifica en el epígrafe 1.11.2 de estas Normas Urbanísticas.

2.1.3.- Desarrollo y Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana en Suelo Urbano.-

Estas normas y las determinaciones grafadas en los planos son aplicables directamente para la obtención de licencia, incluso en las áreas señaladas para posibles desarrollos a través de Unidades de Ejecución.

Estas áreas, por motivos justificados de actividades que necesiten superficies que no puedan obtenerse con las actuales alineaciones, o para una mejor adaptación a la topografía, podrán cambiar la ordenación presente mediante Estudio de Detalle de acuerdo con las determinaciones propias de estos instrumentos. En ningún caso podrán cambiar la clasificación ni la zonificación -lo cual supondrá una Modificación del PGOU- sino que simplemente podrán modificar o reajustar alineaciones y rasantes sin que ello suponga aumento de la superficie edificable ni disminución de los espacios públicos de viarios o zonas verdes.

2.1.4.- Zonas del Suelo Urbano.-

En Suelo Urbano, se establecen las siguientes categorías, cuya definición, así como los derechos y deberes de los propietarios de terrenos incluidos en cada una de ellas se especifican en los capítulos siguientes.

Se contemplan las siguientes categorías:

- ZONA RESIDENCIAL R-1
- ZONA RESIDENCIAL R-2
- ZONA RESIDENCIAL R-3
- ZONA RESIDENCIAL R-4
- ZONA RESIDENCIAL R-5
- ZONA RESIDENCIAL R-6
- ZONA RESIDENCIAL R-7



- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE EQUIPAMIENTO
- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- ZONA VERDE PÚBLICA

## **2.2.- CAPÍTULO II.- ZONA RESIDENCIAL R-1 (CASCO HISTÓRICO)**

### **2.2.1.- Tipología.-**

Manzana cerrada con edificios en líneas y entre medianeras.

### **2.2.2.- Limitaciones de Uso.-**

Uso principal: Residencial.

Usos compatibles:

- a) Residencia comunitaria y Hotelero.
- b) Comercial y Administrativo.
- c) Agrícolas.
- d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
- e) Almacenamiento (a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos).
- f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8:00 y las 22:00 horas : 45 dB (A)

Entre las 22:00 y las 8:00 horas : 30 dB (A)

### **2.2.3.- Limitaciones de volumen.-**

#### **a) Parcela mínima**

La parcela mínima deberá tener seis metros (6 m) de fachada y ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de veinte metros (20 m).

#### **b) Limitaciones de posición**

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales, prohibiéndose los retranqueos en todas las plantas.

#### **c) Superficie máxima edificable**

La ocupación máxima del suelo será del cien por cien (100 %) en plantas bajas y sótano. Se establece un fondo máximo de quince metros (15 m) en plantas alzadas.

La superficie libre en plantas alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Se exceptúan de la aplicación de este apartado aquellos solares existentes que tengan una superficie inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) los cuales podrán edificar el cien por cien (100 %) en todas sus plantas.

#### **d) Edificabilidad**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No se autorizan los semisótanos por entender que las tipologías tradicionales del casco histórico no admiten este componente.

#### **e) Altura máxima**

La altura máxima edificable será de diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m) medidos según el artículo 1.9.2.3. y tres plantas (PB+II), más aprovechamiento bajo cubierta (BC). La distancia desde el alero a cumbrera no podrá superar en ningún caso los tres metros (3 m). La pendiente de la cubierta no superará el treinta y cinco por ciento (35 %).

Los huecos en cubierta serán de tipo VELUX prohibiéndose expresamente los huecos tipo mansarda.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los de faldones de cubiertas (falsas), depósitos de agua,



salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y estudios vinculados a la última planta de la vivienda, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. La altura libre en planta baja máxima se establece en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m).

Lo descrito anteriormente queda reflejado en el croquis de alzado que se acompaña a continuación.

-Ver Anexo-

Las alturas definidas anteriormente se refieren a edificaciones de nueva planta. En los edificios existentes cuyo número de plantas coincida con el permitido en las ordenanzas -aunque su altura sea superior- se podrán realizar obras de conservación, refuerzo de la estructura y rehabilitación manteniendo la altura que tienen.

#### f) Vuelos sobre espacios públicos

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los tres metros (3,00 m) en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

- Calles de menos de cuatro metros (4 m): treinta centímetros (0,30 m).
- Calles de cuatro metros (4 m) a seis metros (6 m): cuarenta centímetros (0,40 m).
- Calles de más de seis metros (6 m): ochenta centímetros (0,80 m).

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

#### 2.2.4.- Limitaciones Estéticas.-

Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos o similares.
- b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- c) Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes, por lo que serán verticales y abalconadas (predominio del alto por el ancho).
- d) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja árabe, de forma y color análogos a los existentes.  
Se recomienda el uso de teja vieja y se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de treinta y cinco grados (35°).
- e) Se prohíben las terminaciones de cubiertas en terrazas.
- f) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.
- g) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.
- h) Las antenas receptoras de radio o televisión deberán ser colectivas, incluidas las parabólicas, prohibiéndose la instalación en fachadas, ventanas o balcones visibles desde la vía pública.

Vallado de terreno o solares.

Cuando se vallee un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla con tonos que se adapten a los existentes en los alrededores.

Edificios Catalogados.

Se conservarán adecuadamente los edificios que por su interés histórico-arquitectónico o ambiental se recogen en el Catálogo de Bienes Culturales con las condiciones establecidas en el mismo, y según lo establecido en el punto 2.14. Capítulo XIV del presente Título II de



las Normas Urbanísticas.

En todos los edificios catalogados será necesario realizar un levantamiento de planos de estado actual de la totalidad del edificio, acompañado de fotografías.

No se permitirán obras que alteren el carácter original del edificio, quedando bien entendido que no se podrá eliminar, ni desfigurar, elementos compositivos típicos existentes.

Con carácter general, las obras estarán encaminadas a la restauración y rehabilitación del edificio. Previamente a la redacción del proyecto, se presentará una propuesta de intervención de las obras que se pretenden realizar. A la vista de esa documentación, el Ayuntamiento de Sariñena dictaminará sobre la conveniencia de las mismas.

#### 2.2.5.- Estacionamientos.-

Se establece la obligatoriedad de disponer, al menos, de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda que podrá situarse bien en el interior de la edificación o bien en el interior de la parcela.

Se permitirá excepción a dicha obligación siempre que quede debidamente justificada la imposibilidad de cumplir con dicho requisito ante los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Sariñena consecuencia, fundamentalmente, de las dimensiones del viario en el que se sitúe la parcela o a la dificultad de atender a los radios de giro suficientes para vehículos turismos.

### 2.3.- CAPÍTULO III.- ZONA RESIDENCIAL R-2

#### 2.3.1.- Limitaciones de uso.-

Uso principal: Residencial, plurifamiliar o vivienda unifamiliar adosada.

Usos compatibles:

- a) Residencia comunitaria y Hotelero.
- b) Comercial y Administrativo.
- c) Pequeños talleres artesanales familiares, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

#### 2.3.2.- Limitaciones de volumen.-

##### a) Parcela mínima:

La parcela mínima deberá tener diez metros (10 m) de fachada y doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de superficie.

##### b) Limitaciones de posición:

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales, prohibiéndose los retranqueos.

El Ayuntamiento de Sariñena podrá autorizar mediante estudio de detalle, distintas agrupaciones, en una manzana completa, siempre que se mantenga la edificabilidad prevista para la totalidad de la manzana.

##### c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del cien por cien (100 %) en planta baja, sótano y semisótano y del setenta y cinco por ciento (75 %) en plantas alzadas. Se establece un fondo máximo de quince metros (15 m) en plantas alzadas.

##### d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### e) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de trece metros y cincuenta centímetros (13,50 m) y cuatro plantas (PB + III).

Por encima de la altura máxima, solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda.

Altura libre en plantas: mínimo dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

#### 2.3.3.- Limitaciones estéticas.-

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, con cubierta inclinada de teja, y quedando por tanto, expresamente prohibidas las cubiertas planas y en las inclinadas, los acabados en



color negro (pizarra, teja negra, o similares).

En el caso de que la tipología de vivienda sea la unifamiliar, los cerramientos de parcela se realizarán de manera que se integren en el entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando el cerramiento con colores que se adapten a los existentes en la zona.

#### 2.3.4.- Estacionamientos.-

Se establece la obligatoriedad de disponer, al menos, de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda que podrá situarse bien en el interior de la edificación o bien en el interior de la parcela.

Se permitirá excepción a dicha obligación siempre que quede debidamente justificada la imposibilidad de cumplir con dicho requisito ante los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Sariñena.

### 2.4.- CAPÍTULO IV.- ZONA RESIDENCIAL R-3

#### 2.4.1.- Limitaciones de uso.-

Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada.

Usos compatibles:

- a) Residencia comunitaria y Hotelero.
- b) Comercial y Administrativo.
- c) Pequeños talleres artesanales familiares, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

#### 2.4.2.- Limitaciones de volumen.-

##### a) Parcela mínima:

La parcela mínima deberá tener diez metros (10 m) de fachada y trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) de superficie.

En caso de viviendas pareadas, se autorizan dos (2) viviendas por parcela.

Para viviendas adosadas, la parcela mínima será de ciento cuarenta metros cuadrados (140 m<sup>2</sup>).

##### b) Limitaciones de posición:

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial y a los linderos laterales de tres metros (3 m) como mínimo, salvo compromiso de adosado con las parcelas colindantes.

##### c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del setenta y cinco por ciento (75 %).

##### d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### e) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m), correspondientes a dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta (PB + I + BC), permitiéndose el uso de vivienda en el bajo cubierta.

Altura libre en plantas: mínimo dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

#### 2.4.3.- Limitaciones estéticas.-

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, con cubierta inclinada de teja, y quedando por tanto, expresamente prohibidas las cubiertas planas y en las inclinadas, los acabados en color negro (pizarra, teja negra, o similares).

#### 2.4.4.- Estacionamientos.-

Se establece la obligatoriedad de disponer, al menos, de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda que podrá situarse bien en el interior de la edificación o bien en el interior de la parcela.

Se permitirá excepción a dicha obligación siempre que quede debidamente justificada la imposibilidad de cumplir con dicho requisito ante los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Sariñena.

### 2.5.- CAPÍTULO V.- ZONA RESIDENCIAL R-4

#### 2.5.1.- Limitaciones de uso.-



Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar pareada o aislada.

Usos compatibles:

- a) Residencia comunitaria y Hotelero.
- b) Comercial y Administrativo.
- c) Pequeños talleres artesanales familiares, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

2.5.2.- Limitaciones de volumen.-

a) Parcela mínima:

La parcela mínima deberá tener quince metros (15 m) de fachada y quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie.

En caso de viviendas pareadas se autorizan dos (2) viviendas por parcela.

b) Limitaciones de posición:

La disposición sobre la parcela será libre, debiendo dejar un retranqueo de tres metros (3,00 m) como mínimo a todos los linderos.

c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del cincuenta por ciento (50 %) en planta baja, sótano y semisótano y del cincuenta por ciento (50 %) en planta alzada.

d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

e) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de siete metros (7,00 m) y dos plantas (PB + I).

Por encima de la altura máxima, solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda.

Altura libre en plantas: mínimo dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

2.5.3.- Limitaciones estéticas.-

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, con cubierta inclinada de teja, y quedando por tanto, expresamente prohibidas las cubiertas planas y en las inclinadas, los acabados en color negro (pizarra, teja negra, o similares).

2.5.4.- Estacionamientos.-

Se establece la obligatoriedad de disponer, al menos, de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda que podrá situarse bien en el interior de la edificación o bien en el interior de la parcela.

## **2.6.- CAPÍTULO VI.- ZONA RESIDENCIAL R-5**

2.6.1.- Limitaciones de uso.-

Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar, aislada, adosada o pareada.

Usos compatibles: Se admiten exclusivamente como usos compatibles las oficinas o despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén consideradas en la legislación de aplicación como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Estas actividades deberán estar vinculadas a una vivienda.

2.6.2.- Limitaciones de volumen.-

a) Parcela mínima:

- Tipología de viviendas pareadas o unifamiliares:

La parcela mínima deberá tener trescientos ochenta metros cuadrados (380 m<sup>2</sup>). En el caso de viviendas pareadas se autorizan dos (2) viviendas por parcela, y en el caso de aisladas una (1) vivienda por cada parcela.

- Tipología de viviendas adosadas:

La parcela mínima deberá tener ciento cuarenta metros cuadrados (140 m<sup>2</sup>).

b) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del cincuenta por ciento (50 %).

c) Edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela se establece en 0,8 m<sup>2</sup> de



techo edificado por cada metro cuadrado de parcela (0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

En el conjunto de superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, es decir, excluidas plantas, sótano y semisótano, con independencia de su destino.

d) Limitaciones de posición:

Se exige un retranqueo mínimo de dos metros (2 m) a la alineación oficial.

e) Altura máxima:

La edificación no podrá superar una altura de cornisa de siete metros (7 m) y un número de plantas establecido en planta baja y una alzada (PB + I). Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de la cubierta salas de instalaciones, trasteros o desvanes, quedando prohibido el uso de vivienda.

Altura libre en plantas: mínimo dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

2.6.3.- Limitaciones estéticas.-

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, con cubierta inclinada de teja, y quedando por tanto, expresamente prohibido el uso de pizarra.

2.6.4.- Estacionamientos.-

Se establece la obligatoriedad de disponer, al menos, de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda que podrá situarse bien en el interior de la edificación o bien en el interior de la parcela.

## **2.7.- CAPÍTULO VII.- ZONA RESIDENCIAL R-6**

2.7.0.- Ámbito.-

El ámbito de aplicación de la Zona Residencial R-6 son los núcleos de Lastanosa, Lamasadera, Pallaruelo de Monegros, La Cartuja de Monegros y San Juan del Flumen.

2.7.1.- Limitaciones de usos.-

Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

a) Residencia comunitaria y Hotelero.

b) Comercial y Administrativo.

c) Pequeños talleres artesanales familiares, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etcétera.

e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impacto de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8:00 y las 22:00 horas : 45 dB (A)

Entre las 22:00 y las 8:00 horas : 30 dB (A)

2.7.2.- Limitaciones de volumen.-

a) Parcela mínima:

La parcela mínima deberá tener seis metros (6 m) de fachada y ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas. Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de veinte metros (20 m).

b) Limitaciones de posición:

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos.

Se permite un fondo máximo de quince metros (15 m).

c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del sesenta por ciento (60 %) en plantas baja y



alzadas.

Se exceptúan de la aplicación de este artículo, aquellos solares existentes que tengan una superficie inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) los cuales se podrán edificar en el cien por cien (100 %) en todas sus plantas.

d) Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No se autorizan los semisótanos.

e) Altura máxima

En lo referente a la altura máxima de las edificaciones, se distingue entre núcleos tradicionales (Lastanosa, Lamasadera, Pallaruelo de Monegros) y núcleos de colonización (La Cartuja de Monegros, San Juan del Flumen).

• Núcleos Tradicionales

La altura máxima permitida será la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada o núcleo comprendido entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas.

Se considera como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada o núcleo comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

• Núcleos de Colonización

La altura máxima edificable será de siete metros (7,00 m) medidos según el artículo 1.9.2.3., y dos plantas (PB + I).

Por encima de la altura máxima, solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda. Altura libre en planta baja máxima: tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m).

f) Vuelos sobre espacios públicos

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los tres metros (3,00 m) en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

- Calles de menos de cuatro metros (4 m): no se autoriza.
- Calles de cuatro metros (4 m) a seis metros (6 m): cuarenta centímetros (0,40 m).
- Calles de más de seis metros (6 m): ochenta centímetros (0,80 m).

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

2.7.3.- Limitaciones estéticas.-

Edificaciones de nueva planta.-

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) Se recomienda tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos o muros de mampostería.

b) Cuando se utilice un material visto, se recomienda la piedra desbastada y aplacada, imitando la fábrica de sillería, alternando con los enfoscados; recomendando dinteles y jambas de piedra, tanto en huecos de ventanas como en planta baja, asimismo, se recomienda que la entrada de la vivienda se haga con arco y la planta baja de aplacado de piedra desbastada con juntas geométricas, imitando el despiece de la sillería.

c) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que



las fachadas.

d) Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes.

e) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja vieja y se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será del treinta y cinco por ciento (35 %).

f) Se prohíben las terminaciones de cubiertas en terrazas.

g) Se recomienda la utilización de los aleros de tablas, canetes y mensulillas, esquinillas, tejas, etc.

Obras en edificaciones existentes.-

A fin de conservar lo mejor posible el carácter de los núcleos y/o pedanías y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

a) No se permitirán reformas que alteren el carácter original de la fachada. Se tenderá a la reutilización de los vanos cegados en reformas anteriores.

b) Ninguna obra podrá desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

c) Si se pretenden abrir nuevos huecos, se observarán las prescripciones de obras nuevas. Vallas de terreno o solares.-

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla con tonos que se adapten a los existentes en los alrededores.

2.7.4.- Estacionamientos.-

Se establece la obligatoriedad de disponer, al menos, de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda que podrá situarse bien en el interior de la edificación o bien en el interior de la parcela.

Se permitirá excepción a dicha obligación siempre que quede debidamente justificada la imposibilidad de cumplir con dicho requisito ante los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Sariñena.

## **2.8.- CAPÍTULO VIII.- ZONA RESIDENCIAL R-7**

2.8.1.- Limitaciones de usos.-

Uso principal: Residencial colectiva y/o vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada.

Usos compatibles: Equipamientos y servicios; oficinas, despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén considerados como insalubres, molestos o peligrosos.

2.8.2.- Superficie máxima edificable.-

En planta sótano: cien por cien (100 %) de la parcela.

En planta baja: cien por cien (100 %) de la parcela si la rasante de suelo planta baja no es superior a veinte centímetros (0,20 m) de la rasante de la calle, y trece metros (13 m) de profundidad si la rasante anteriormente citada es superior a estos veinte centímetros (0,20 m) medidos en cualquier punto del contorno del vial al que confronta.

En plantas alzadas: profundidad máxima de trece metros (13 m).

En la manzana calificada como Residencial R-7 la edificabilidad máxima supone un total de tres mil seiscientos ochenta y seis con cuarenta metros cuadrados (3.686,40 m2).

2.8.3.- Altura máxima.-

La altura máxima edificable será de siete metros (7,00 m) -medidos según el artículo 1.9.2.3.- correspondientes a dos (2) planta baja y una planta alzada (PB + I).

La pendiente de la cubierta no superará el treinta y cinco por ciento (35 %).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas, chimeneas, cuarto de máquinas de ascensor, placas solares, aparatos de aire acondicionado, etcétera.

2.8.4.- Vuelos sobre espacios públicos.-

Los vuelos cerrados o abiertos deberán estar a una altura igual o superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) en cualquier punto de la rasante de la calle.



- Vuelo cerrado: como máximo no debe ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de fachada.

- Vuelo abierto: sin limitaciones

No se permite ningún tipo de vuelo sobre parcela interior.

Profundidad máxima de vuelo:

- Vuelo cerrado: ochenta centímetros (0,80 m).

- Vuelo abierto: ochenta centímetros (0,80 m).

## **2.9.- CAPÍTULO X.- ZONA INDUSTRIAL - I**

### **2.9.1.- Industria en general.-**

#### **2.9.1.1.- Tipología.-**

Este tipo de ordenación corresponde a parcelas constituidas totalmente por edificaciones industriales.

#### **2.9.1.2.- Limitaciones de uso.-**

Uso principal: El de industrial y almacenes, permitiéndose todos los tipos con excepción de aquellos que puedan producir efectos perjudiciales sobre el resto de la zona o Polígono.

Usos compatibles:

a) Alojamiento: Queda excluido a excepción de las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

b) Terciario: Comercio se permite el uso comercial mayorista. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con la industria establecida.

c) Equipamientos: La enseñanza de Formación Profesional que esté unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

d) Quedan prohibidos los restantes usos.

Cada industria deberá reservar, dentro de su área, los espacios para estacionamiento y carga y descarga de mercancías en función de sus necesidades.

#### **2.9.1.3.- Limitaciones de volumen.-**

##### **a) Parcela mínima:**

Se establece una parcela mínima de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>).

##### **b) Limitaciones de posición:**

Cuando no se edifique todo el frente de las parcelas, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de construcción y su localización estará en el interior de la parcela.

Asimismo, e independientemente de esta reserva de aparcamiento, se habilitará espacio suficiente en el interior de la parcela para las operaciones de carga y descarga sin invadir la vía pública.

##### **c) Superficie máxima edificable:**

La ocupación máxima será del ochenta por ciento (80 %).

##### **d) Edificabilidad:**

Se establece una edificabilidad en suelo industrial de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de suelo neto industrial.

##### **e) Altura máxima:**

El número máximo de plantas será de dos (2), destinando la segunda planta a oficinas.

La construcción total, tendrá una altura máxima de nueve metros (9,00 m).

Se excluyen de esta altura las construcciones especiales para la industria como chimeneas, silos, etcétera, que no tendrán limitación de la misma, siempre que se justifique su necesidad mediante el proyecto correspondiente.

Asimismo, para el caso de industrias que requieran -por sus características específicas- una mayor altura que la permitida, se podrá alcanzar la altura que sea necesaria mediante la debida justificación y presentación de proyecto ante el Ayuntamiento de Sariñena.

#### **2.9.1.4.- Protección del medio ambiente.-**

El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del Impacto Medioambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales



proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria, por sí o a través de medidas correctoras, con el medio urbano en que queda englobada.

A continuación, se hace referencia a emisiones a la atmósfera, vertidos de aguas residuales y ruidos, como principales amenazas para la protección del medio ambiente en las zonas industriales.

a) Emisiones a la Atmósfera:

Todas las industrias u otro tipo de actividad que produzcan emisiones a la atmósfera deberán cumplir la normativa vigente en la materia.

b) Vertidos de aguas residuales:

En relación a los efluentes líquidos de las actividades industriales recogidas en la Red Municipal, se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, y demás legislación concordante de aplicación.

1.- Vertidos prohibidos.-

Con carácter general, queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

A título enunciativo, se consideran riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Como prohibiciones específicas, queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por si mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

| Sustancias | Partes por millón (p.p.m.) |
|------------|----------------------------|
| Amoníaco   | 100                        |



|                     |       |
|---------------------|-------|
| Monóxido de carbono | 100   |
| Bromo               | 100   |
| Cloro               | 1     |
| Ácido cianhídrico   | 10    |
| Acido sulfhídrico   | 20    |
| Dióxido de azufre   | 10    |
| Dióxido de carbono  | 5.000 |

## 2.- Limitaciones de vertido.-

Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas en la tabla que se adjunta:

La enumeración incorporada en el listado se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

NOTA: Los límites referidos en relación a metales se consideran como concentración total de los mismos. Asimismo, a suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de cinco (5).

| Parámetros                             | Concentración media diaria máxima | Concentración instantánea máxima |
|----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| pH                                     | 5,50-9,50                         | 5,50-9,50                        |
| Sólidos en suspensión (mg/l)           | 500,00                            | 1.000,00                         |
| Materiales sedimentables (ml/l)        | 15,00                             | 20,00                            |
| Sólidos gruesos                        | Ausentes                          | Ausentes                         |
| DB05 (mg/l)                            | 500,00                            | 1.000,00                         |
| DQO (mg/l)                             | 1.000,00                          | 1.500,00                         |
| Temperatura °C                         | 40,00                             | 50,00                            |
| Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm) | 2,00                              | 4,00                             |
| Color                                  | Inapreciable a una dilución 1/40  | Inapreciable a una dilución 1/40 |
| Aluminio (mg/l)                        | 10,00                             | 20,00                            |
| Arsénico (mg/l)                        | 1,00                              | 1,00                             |
| Bario (mg/l)                           | 20,00                             | 20,00                            |
| Boro (mg/l)                            | 3,00                              | 3,00                             |
| Cadmio (mg/l)                          | 0,20                              | 0,40                             |
| Cromo III (mg/l)                       | 5,00                              | 5,00                             |
| Cromo VI (mg/l)                        | 1,00                              | 1,00                             |
| Hierro (mg/l)                          | 10,00                             | 10,00                            |
| Manganeso (mg/l)                       | 5,00                              | 10,00                            |
| Níquel (mg/l)                          | 2,00                              | 5,00                             |
| Mercurio (mg/l)                        | 0,05                              | 0,10                             |
| Plomo (mg/l)                           | 1,00                              | 1,00                             |
| Selenio (mg/l)                         | 1,00                              | 1,00                             |



|                            |          |          |
|----------------------------|----------|----------|
| Estaño (mg/l)              | 2,00     | 5,00     |
| Cobre (mg/l)               | 2,00     | 3,00     |
| Zinc (mg/l)                | 5,00     | 10,00    |
| Cianuros (mg/l)            | 2,00     | 2,00     |
| Cloruros (mg/l)            | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Sulfuros (mg/l)            | 2,00     | 5,00     |
| Sulfitos (mg/l)            | 2,00     | 2,00     |
| Sulfatos (mg/l)            | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Fluoruros (mg/l)           | 12,00    | 15,00    |
| Fósforo total (mg/l)       | 15,00    | 30,00    |
| Nitrógeno amoniacal (mg/l) | 35,00    | 85,00    |
| Nitrógeno nítrico (mg/l)   | 20,00    | 65,00    |
| Aceites y grasas (mg/l)    | 100,00   | 150,00   |
| Fenoles totales (mg/l)     | 5,00     | 5,00     |
| Aldehídos (mg/l)           | 2,00     | 2,00     |
| Detergentes (mg/l)         | 6,00     | 6,00     |
| Pesticidas (mg/l)          | 0,10     | 0,50     |

c) Ruidos:

Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los límites siguientes:

En bandas de 125 Hz a 150 Hz: 92 dB

En bandas de 500 Hz a 1.000 Hz: 85 dB

En bandas de 2.000 Hz a 4.000 Hz: 80 dB

2.9.2.- Uso exclusivo cerámico.-

Es el correspondiente a industrias cerámicas.

La edificabilidad máxima se establece en 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las construcciones permitidas lo estarán de acuerdo a la tipología de las industrias cerámicas.

**2.10.- CAPÍTULO X.- ZONA DE EQUIPAMIENTO**

2.10.1.- Limitaciones de Uso.-

Se permiten en esta zonificación los usos escolares, religiosos, culturales, administrativos, de guardería, recreativos, de aparcamiento y de servicios indistintamente, así como los usos complementarios de estos principales permitidos.

Como máximo, se permite la construcción de una (1) vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento con una superficie máxima de noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>) útiles.

En esencia, se pretende ubicar en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos sociales y administrativos.

**2.11.- CAPÍTULO XI.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

2.11.1.- Limitaciones de Uso.-

Usos dominantes: Todo tipo de instalaciones o construcciones deportivas, campos de juegos, pistas, piscinas, vestuarios, pabellón deportivo, etcétera.

Usos Compatibles:

a) Instalaciones auxiliares, club social, bar, restaurante o similares, siempre al servicio del uso principal.

b) Una (1) vivienda vinculada al mantenimiento, con una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>).

2.11.2.- Limitaciones de Volumen.-

El volumen construido estará en función del uso de la instalación, con una ocupación de la parte edificada sobre la total, máximo del setenta y cinco por ciento (75 %).

La edificabilidad se establece en 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Número de plantas máximo: Planta baja más una planta alzada (PB + I).

En cuanto a la altura máxima, ésta se deberá justificar debidamente ante el Ayuntamiento de Sariñena en función de la instalación que se pretenda.

2.11.3.- Posición de las Edificaciones.-

La disposición de las edificaciones será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

## **2.12.- CAPÍTULO XII.- ZONA VERDE PÚBLICA**

2.12.1.- Limitaciones de Uso.-

Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, tales como aseos públicos y quioscos o similares.

2.12.2.- Limitaciones de Volumen.-

En cuanto a limitaciones de volumen, se establecen los siguientes parámetros:

La edificabilidad máxima se establece en 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Número de plantas máximo: planta baja (PB).

Altura máxima: tres metros (3 m).

## **2.13.- CAPÍTULO XIII.- UNIDADES DE EJECUCIÓN**

El presente PGOU prevé actuar a través de Unidades de Ejecución (UE) en el Suelo Urbano No Consolidado.

El número total de Unidades de Ejecución asciende a un total de treinta y una (31), adjuntándose fichas de cada una de ellas en las páginas siguientes.

2.13.1.- Obligaciones en Suelo Urbano No Consolidado.-

En virtud de lo establecido en la legislación urbanística de aplicación, en el Suelo Urbano No Consolidado los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

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

b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

c) Ceder gratuitamente al Municipio de Sariñena los terrenos destinados a dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

d) Ceder gratuitamente al Municipio de Sariñena el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

2.13.2.- Sistema de Actuación.-

Para todas las UE el Sistema de Actuación será el de Compensación, mediante el cual los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización, y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

2.13.3.- Estudio de Detalle.-

Previo al desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución, se deberá formular un Estudio de Detalle con objeto de completar, o en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el PGOU para el Suelo Urbano No Consolidado.

2.13.4.- Vivienda Protegida de Aragón.-

Siendo que en el Municipio de Sariñena se deben efectuar reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en Suelo Urbano No Consolidado, en el momento en que se proceda a desarrollar una Unidad de Ejecución (UE) se deberá formular un Estudio de Detalle en el que se graficará la ubicación de la reserva de Vivienda Protegida de Aragón en función del porcentaje que sea exigible según la normativa vigente en la materia en el momento de redactar el referido Estudio de Detalle.

2.13.5.- Fichas.-

Las fichas descriptivas de cada UE, que se adjuntan a continuación, incluyen los siguientes datos:

- Denominación de la UE.



- Superficie Total.
- Uso (Residencial, Viales, Zona Verde).
- Cesiones (Porcentaje).
- Aprovechamiento Medio.
- Calificación (Norma Zonal de aplicación).
- Número máximo de viviendas.

En documento separado de las Normas Urbanísticas, además de en los planos de ordenación, se incorpora descripción gráfica de cada una de las Unidades de Ejecución.

|                                         |             |                       |
|-----------------------------------------|-------------|-----------------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN                     |             | UE-1                  |
| SUPERFICIE TOTAL 21. 233 m <sup>2</sup> |             |                       |
| USO                                     | RESIDENCIAL | 14.306 m <sup>2</sup> |
|                                         | VIALES      | 6.927 m <sup>2</sup>  |
|                                         | ZONA VERDE  | 0 m <sup>2</sup>      |
| CESIONES 32,62 %                        |             |                       |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1791            |             |                       |
| CALIFICACIÓN                            |             | R-3                   |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 90           |             |                       |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN                     |             | UE-2                  |
| SUPERFICIE TOTAL 13.090 m <sup>2</sup>  |             |                       |
| USO                                     | RESIDENCIAL | 9.783 m <sup>2</sup>  |
|                                         | VIALES      | 3.307 m <sup>2</sup>  |
|                                         | ZONA VERDE  | 0 m <sup>2</sup>      |
| CESIONES 25,26 %                        |             |                       |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,3079            |             |                       |
| CALIFICACIÓN                            |             | R-3                   |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 62           |             |                       |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN                     |             | UE-3                  |
| SUPERFICIE TOTAL 6.744 m <sup>2</sup>   |             |                       |
| USO                                     | RESIDENCIAL | 4.349 m <sup>2</sup>  |
|                                         | VIALES      | 2.395 m <sup>2</sup>  |
|                                         | ZONA VERDE  | 0 m <sup>2</sup>      |
| CESIONES 35,51 %                        |             |                       |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1285            |             |                       |
| CALIFICACIÓN                            |             | R-3                   |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 32           |             |                       |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN                     |             | UE-4                  |
| SUPERFICIE TOTAL 5.920 m <sup>2</sup>   |             |                       |
| USO                                     | RESIDENCIAL | 4.027 m <sup>2</sup>  |
|                                         | VIALES      | 1.893 m <sup>2</sup>  |
|                                         | ZONA VERDE  | 0 m <sup>2</sup>      |
| CESIONES 31,98 %                        |             |                       |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 2,2108            |             |                       |
| CALIFICACIÓN                            |             | R-2                   |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 90           |             |                       |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN                     |             | UE-5                  |



|                               |             |          |      |     |     |
|-------------------------------|-------------|----------|------|-----|-----|
| SUPERFICIE TOTAL 3.450 m²     |             |          |      |     |     |
| USO                           | RESIDENCIAL | 1.853 m² |      |     |     |
|                               | VIALES      | 1.100 m² |      |     |     |
|                               | ZONA VERDE  | 497 m²   |      |     |     |
| CESIONES 46,29 %              |             |          |      |     |     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 0,5895  |             |          |      |     |     |
| CALIFICACIÓN                  |             |          | R-2  |     | R-5 |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 14 |             |          |      |     |     |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN           |             |          | UE-6 |     |     |
| SUPERFICIE TOTAL 3.872 m²     |             |          |      |     |     |
| USO                           | RESIDENCIAL | 2.766 m² |      |     |     |
|                               | VIALES      | 1.106 m² |      |     |     |
|                               | ZONA VERDE  | 0 m²     |      |     |     |
| CESIONES 28,56 %              |             |          |      |     |     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 0,5715  |             |          |      |     |     |
| CALIFICACIÓN                  |             |          |      | R-5 |     |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 12 |             |          |      |     |     |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN           |             |          | UE-7 |     |     |
| SUPERFICIE TOTAL 4.223 m²     |             |          |      |     |     |
| USO                           | RESIDENCIAL | 3.172 m² |      |     |     |
|                               | VIALES      | 1.051 m² |      |     |     |
|                               | ZONA VERDE  | 0 m²     |      |     |     |
| CESIONES 24,89 %              |             |          |      |     |     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 0,6009  |             |          |      |     |     |
| CALIFICACIÓN                  |             |          |      | R-5 |     |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 14 |             |          |      |     |     |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN           |             |          | UE-8 |     |     |
| SUPERFICIE TOTAL 5.000 m²     |             |          |      |     |     |
| USO                           | RESIDENCIAL | 3.358 m² |      |     |     |
|                               | VIALES      | 1.642 m² |      |     |     |
|                               | ZONA VERDE  | 0 m²     |      |     |     |
| CESIONES 32,84 %              |             |          |      |     |     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 0,5373  |             |          |      |     |     |
| CALIFICACIÓN                  |             |          |      | R-5 |     |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 22 |             |          |      |     |     |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN           |             |          | UE-9 |     |     |
| SUPERFICIE TOTAL 1.206 m²     |             |          |      |     |     |
| USO                           | RESIDENCIAL | 640 m²   |      |     |     |
|                               | VIALES      | 566 m²   |      |     |     |
|                               | ZONA VERDE  | 0 m²     |      |     |     |
| CESIONES 46,93 %              |             |          |      |     |     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4245  |             |          |      |     |     |
| CALIFICACIÓN                  |             |          |      | R-5 |     |



|                                |             |          |
|--------------------------------|-------------|----------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 4   |             |          |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            |             | UE-10    |
| SUPERFICIE TOTAL 6.343 m²      |             |          |
| USO                            | RESIDENCIAL | 4.317 m² |
|                                | VIALES      | 2.026 m² |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²     |
| CESIONES 31,94 %               |             |          |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 2,2119   |             |          |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-2      |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 100 |             |          |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            |             | UE-11    |
| SUPERFICIE TOTAL 3.145 m²      |             |          |
| USO                            | RESIDENCIAL | 1.970 m² |
|                                | VIALES      | 1.175 m² |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²     |
| CESIONES 37,36 %               |             |          |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,0962   |             |          |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-3      |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 14  |             |          |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            |             | UE-12    |
| SUPERFICIE TOTAL 2.989 m²      |             |          |
| USO                            | RESIDENCIAL | 2.236 m² |
|                                | VIALES      | 753 m²   |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²     |
| CESIONES 25,19 %               |             |          |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,3091   |             |          |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-3      |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 15  |             |          |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            |             | UE-13    |
| SUPERFICIE TOTAL 5.302 m²      |             |          |
| USO                            | RESIDENCIAL | 3.495 m² |
|                                | VIALES      | 1.807 m² |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²     |
| CESIONES 34,08 %               |             |          |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1536   |             |          |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-3      |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 24  |             |          |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            |             | UE-14    |
| SUPERFICIE TOTAL 6.400 m²      |             |          |
| USO                            | RESIDENCIAL | 3.768 m² |
|                                | VIALES      | 2.632 m² |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²     |
| CESIONES 41,13 %               |             |          |



|                                |             |           |
|--------------------------------|-------------|-----------|
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,9134   |             |           |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-2       |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 86  |             |           |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            | UE-15       |           |
| SUPERFICIE TOTAL 13.803 m²     |             |           |
| USO                            | RESIDENCIAL | 8.263 m²  |
|                                | VIALES      | 5.540 m²  |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²      |
| CESIONES 40,14 %               |             |           |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,9456   |             |           |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-2       |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 190 |             |           |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            | UE-16       |           |
| SUPERFICIE TOTAL 5.015 m²      |             |           |
| USO                            | RESIDENCIAL | 3.266 m²  |
|                                | VIALES      | 1.749 m²  |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²      |
| CESIONES 34,88 %               |             |           |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1397   |             |           |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-3       |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 18  |             |           |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            | UE-17       |           |
| SUPERFICIE TOTAL 3.706 m²      |             |           |
| USO                            | RESIDENCIAL | 2.585 m²  |
|                                | VIALES      | 1.121 m²  |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²      |
| CESIONES 30,25 %               |             |           |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2207   |             |           |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-3       |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 17  |             |           |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            | UE-18       |           |
| SUPERFICIE TOTAL 12.625 m²     |             |           |
| USO                            | RESIDENCIAL | 10.275 m² |
|                                | VIALES      | 2.350 m²  |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²      |
| CESIONES 18,61 %               |             |           |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,4243   |             |           |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-3       |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 62  |             |           |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            | UE-19       |           |
| SUPERFICIE TOTAL 5.343 m²      |             |           |
| USO                            | RESIDENCIAL | 3.693 m²  |
|                                | VIALES      | 1.650 m²  |



|                               |             |           |     |
|-------------------------------|-------------|-----------|-----|
|                               | ZONA VERDE  | 0 m²      |     |
| CESIONES 30,88 %              |             |           |     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2096  |             |           |     |
| CALIFICACIÓN                  |             |           | R-3 |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 24 |             |           |     |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN           |             | UE-20     |     |
| SUPERFICIE TOTAL 4.198 m²     |             |           |     |
| USO                           | RESIDENCIAL | 3.058 m²  |     |
|                               | VIALES      | 1.140 m²  |     |
|                               | ZONA VERDE  | 0 m²      |     |
| CESIONES 27,16 %              |             |           |     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2748  |             |           |     |
| CALIFICACIÓN                  |             |           | R-3 |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 20 |             |           |     |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN           |             | UE-21     |     |
| SUPERFICIE TOTAL 10.156 m²    |             |           |     |
| USO                           | RESIDENCIAL | 7.815 m²  |     |
|                               | VIALES      | 2.341 m²  |     |
|                               | ZONA VERDE  | 0 m²      |     |
| CESIONES 23,05 %              |             |           |     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7695  |             |           |     |
| CALIFICACIÓN                  |             |           | R-4 |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 30 |             |           |     |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN           |             | UE-22     |     |
| SUPERFICIE TOTAL 11.398 m²    |             |           |     |
| USO                           | RESIDENCIAL | 8.947 m²  |     |
|                               | VIALES      | 1.668 m²  |     |
|                               | ZONA VERDE  | 783 m²    |     |
| CESIONES 21,50 %              |             |           |     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7850  |             |           |     |
| CALIFICACIÓN                  |             |           | R-4 |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 34 |             |           |     |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN           |             | UE-23     |     |
| SUPERFICIE TOTAL 16.088 m²    |             |           |     |
| USO                           | RESIDENCIAL | 12.567 m² |     |
|                               | VIALES      | 3.521 m²  |     |
|                               | ZONA VERDE  | 0 m²      |     |
| CESIONES 21,89 %              |             |           |     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1141  |             |           |     |
| CALIFICACIÓN                  |             | R-3       | R-4 |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 68 |             |           |     |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN           |             | UE-24     |     |
| SUPERFICIE TOTAL 7.805 m²     |             |           |     |



|                                        |             |                      |
|----------------------------------------|-------------|----------------------|
| USO                                    | RESIDENCIAL | 6.438 m <sup>2</sup> |
|                                        | VIALES      | 1.367 m <sup>2</sup> |
|                                        | ZONA VERDE  | 0 m <sup>2</sup>     |
| CESIONES 17,51 %                       |             |                      |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,4435           |             |                      |
| CALIFICACIÓN                           |             | R-3                  |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 40          |             |                      |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN                    |             | UE-25                |
| SUPERFICIE TOTAL 7.169 m <sup>2</sup>  |             |                      |
| USO                                    | RESIDENCIAL | 6.009 m <sup>2</sup> |
|                                        | VIALES      | 1.160 m <sup>2</sup> |
|                                        | ZONA VERDE  | 0 m <sup>2</sup>     |
| CESIONES 16,18 %                       |             |                      |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,4668           |             |                      |
| CALIFICACIÓN                           |             | R-3                  |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 38          |             |                      |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN                    |             | UE-26                |
| SUPERFICIE TOTAL 8.860 m <sup>2</sup>  |             |                      |
| USO                                    | RESIDENCIAL | 7.157 m <sup>2</sup> |
|                                        | VIALES      | 1.703 m <sup>2</sup> |
|                                        | ZONA VERDE  | 0 m <sup>2</sup>     |
| CESIONES 19,22 %                       |             |                      |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,4136           |             |                      |
| CALIFICACIÓN                           |             | R-3                  |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 45          |             |                      |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN                    |             | UE-27                |
| SUPERFICIE TOTAL 4.292 m <sup>2</sup>  |             |                      |
| USO                                    | RESIDENCIAL | 3.613 m <sup>2</sup> |
|                                        | VIALES      | 679 m <sup>2</sup>   |
|                                        | ZONA VERDE  | 0 m <sup>2</sup>     |
| CESIONES 15,82 %                       |             |                      |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,4731           |             |                      |
| CALIFICACIÓN                           |             | R-3                  |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 22          |             |                      |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN                    |             | UE-28                |
| SUPERFICIE TOTAL 11.301 m <sup>2</sup> |             |                      |
| USO                                    | RESIDENCIAL | 8.914 m <sup>2</sup> |
|                                        | VIALES      | 2.387 m <sup>2</sup> |
|                                        | ZONA VERDE  | 0 m <sup>2</sup>     |
| CESIONES 21,12 %                       |             |                      |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,3804           |             |                      |
| CALIFICACIÓN                           |             | R-3                  |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 55          |             |                      |



|                                |             |           |
|--------------------------------|-------------|-----------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            |             | UE-29     |
| SUPERFICIE TOTAL 3.618 m²      |             |           |
| USO                            | RESIDENCIAL | 2.956 m²  |
|                                | VIALES      | 662 m²    |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²      |
| CESIONES 18,30 %               |             |           |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,4298   |             |           |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-3       |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 18  |             |           |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            |             | UE-30     |
| SUPERFICIE TOTAL 4.702 m²      |             |           |
| USO                            | RESIDENCIAL | 3.291 m²  |
|                                | VIALES      | 1.411 m²  |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²      |
| CESIONES 30,01 %               |             |           |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 0,5599   |             |           |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-5       |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 17  |             |           |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN            |             | UE-31     |
| SUPERFICIE TOTAL 23.510 m²     |             |           |
| USO                            | RESIDENCIAL | 17.353 m² |
|                                | VIALES      | 6.157 m²  |
|                                | ZONA VERDE  | 0 m²      |
| CESIONES 26,19 %               |             |           |
| APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2917   |             |           |
| CALIFICACIÓN                   |             | R-3       |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 100 |             |           |

#### 2.14.- CAPÍTULO XIV.- ELEMENTOS CATALOGADOS EN SUELO URBANO

Como parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Sariñena, se incorpora un Catálogo de Bienes Culturales que recoge aquellos elementos del Término Municipal (Tanto en Suelo Urbano como en Suelo No Urbanizable) que, en función de sus características y valores o por disposición de la normativa sectorial en materia de patrimonio, merecen unos grados de protección específicos.

El concreto régimen aplicable a cada uno de los referidos elementos queda detallado y especificado en el citado Catálogo, incorporándose las determinaciones relativas a Grados de Protección, Tipos de Actuaciones, Condiciones de los Usos y Condiciones particulares por Nivel de Protección como parte de la normativa urbanística de cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana.

Con carácter general, en todos los edificios catalogados será necesario realizar un levantamiento de planos de estado actual, de la totalidad del edificio, acompañado de fotografías.

No se permitirán obras que alteren el carácter original del edificio, quedando bien entendido que no se podrán eliminar, ni desfigurar elementos compositivos típicos existentes.

Las obras estarán encaminadas a la restauración y rehabilitación del edificio. Previamente a la redacción del proyecto, se presentará una propuesta de intervención de las obras que se pretende realizar. A la vista de esa documentación, el Ayuntamiento de Sariñena



dictaminará sobre la conveniencia de las mismas.

#### 2.14.1.- Grados de Protección.-

Las edificaciones que forman parte del Catálogo se clasifican en diferentes grupos, con el fin de determinar los tipos de actuaciones autorizadas y prohibidas en cada caso. Se establecen los siguientes grados de protección:

- Grado PROTECCIÓN INTEGRAL (PI): Edificios de excepcionales valores arquitectónicos, históricos y culturales, con carácter monumental.
- Grado PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (PE): Edificios con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna.
- Grado PROTECCIÓN AMBIENTAL (PA): Edificios con configuración exterior de interés en el ambiente histórico, y conformación interior sin valor con tipología inadecuada, o en estado de extremo deterioro estructural.

#### 2.14.2.- Tipos de Actuaciones.-

Con el fin de determinar los contenidos generales de las actuaciones autorizadas y excluidas por la Normativa de Protección, según la calificación de los edificios, y de acuerdo con las características específicas de los mismos, se definen a continuación los siguientes tipos de actuaciones:

##### Actuaciones de Restauración

a) Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

b) La ejecución de actuaciones de restauración se Justificará sólo cuando el edificio conserve mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación.

b.1.) Cuando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá su restitución, siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados.

b.2.) En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter mimético, y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

c) En cuanto en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y el valor arquitectónico u ornamental autónomo de dichos elementos. Se evaluará críticamente el método de intervención, que podrá suponer:

c.1.) La conservación total o parcial de esta estratificación de elementos.

c.2.) La supresión de los mismos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria, o configurando una solución de nuevo diseño acorde con la misma, valorando la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.

d) Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

Se admiten en cualquier caso modificaciones de tabiquería, procurando que los elementos de partición, incluso aunque se encuentren formados por mamparas, se dispongan según la estructura tipológica del edificio.

##### Actuaciones de Rehabilitación

a) Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.



b) Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica, como núcleos de escalera, patios, división de plantas y otros.

c) En los edificios afectados por Normativa de Protección, las actuaciones de rehabilitación conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso, recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los elementos interiores de interés, como portales y escaleras, con la consiguiente supresión de elementos disconformes.

#### Actuaciones de Reestructuración Interior

a) Se considerarán actuaciones de reestructuración las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

b) Las actuaciones de reestructuración no podrán, por tanto, suponer un incremento de volumen y altura del edificio, y deberán implicar la conservación, al menos, de fachadas exteriores.

c) Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

d) Asimismo, en todos los edificios las obras de reestructuración supondrán la supresión de los elementos disconformes exteriores que fueran señalados expresamente por el Ayuntamiento de Sariñena, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales. En los casos pertinentes, tal supresión conllevará su adecuación o sustitución por elementos conformes con la configuración arquitectónica del edificio o el entorno urbano.

#### Actuaciones de Adición

a) Se consideran actuaciones de adición las que tienen por objeto la ampliación de un edificio existente, mediante el incremento de plantas, sin modificar sus alineaciones y manteniendo sus planos de fachada.

b) En edificios afectados por Normativa de Protección la adición de nuevas plantas se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual, si bien no se exigirán soluciones estrictamente repetitivas y miméticas, salvo cuando así se determine específicamente.

#### Actuaciones Parciales

a) Obras de mantenimiento, reparación o consolidación de los edificios.

Se consideran obras parciales de mantenimiento, reparación o consolidación de los edificios afectados por la Normativa de Protección las que afectando a parte de los mismos y no estando incluidas en las actuaciones generales tienen por objeto mantener las condiciones de ornato e higiene del edificio o afianzar o reforzar puntualmente elementos estructurales, manteniendo los elementos arquitectónicos estructurales y de organización del espacio interior.

b) Obras de conservación, reparación o adecuación de fachadas.

b.1.) Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de edificios afectados por Normativa de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores.

b.2.) Las Actuaciones Generales de rehabilitación y reestructuración conllevarán siempre obras de adecuación total de fachadas y elementos exteriores.

c) Obras parciales de rehabilitación de pisos y locales.

c.1.) Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los



mismos, con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.

c.2.) Sólo se autorizaran si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, saneamiento y estanqueidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

#### 2.14.3.- Condiciones de los Usos.-

a) Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como compatibles por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso, su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el grado de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

b) Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

c) Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos grados de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

d) Los edificios catalogados en el grado PI no podrán modificar su uso, salvo que pretenda recuperarse el original, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto a).

a). Igual condición se aplicará para los edificios de grado de P2, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

#### 2.14.4.- Condiciones Particulares por Nivel de Protección.-

##### I. Grado PI. Protección integral del conjunto del edificio

##### 1.1. Aplicación de la calificación

Este grado de protección se aplica a los edificios de excepcional calidad arquitectónica y valor histórico, y cultural, con carácter monumental.

No se incluyen en este grado de protección los edificios que, poseyendo originariamente esos valores, hayan sufrido transformaciones de gran entidad y de incidencia irreversible en su organización interior, incongruentes con su conformación y carentes de calidad arquitectónica.

##### 1.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración y Rehabilitación, respetuosas con los valores arquitectónicos a preservar.

##### 1.3. Actuaciones autorizables en circunstancias particulares

Reestructuración parcial, cuando se justifique debidamente, y no se afecten los elementos y características tipológicas que motivaron la catalogación del bien.

##### 1.4. Tipos de actuaciones generales excluidas

Reestructuración interior mayoritaria o total, Ampliación, Demolición y Sustitución.

##### 1.5. Informe de órganos competentes

En los edificios incluidos en este Grado de Protección, declarados Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados o, en su caso, Bienes Inventariados, así como los situados en sus correspondientes entornos declarados, todas las actuaciones deberán someterse a aprobación del órgano autonómico competente.

##### 1.6. Obras particulares autorizadas

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, obras de reparación, conservación y consolidación así como obras tendentes al cumplimiento de la Normativa de



Protección de Incendios, normas técnicas sobre ascensores o instalación eléctrica, y obras similares, requeridas para la funcionalidad de las instalaciones. Las obras de reparación, conservación y consolidación deberán adecuarse a los valores arquitectónicos.

#### 1.7. Condiciones de los usos

La inclusión de un edificio en el Grado PI supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones:

- a) Toda clase de usos privados cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.
- b) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- c) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

### II. Grado PE. Protección de su configuración exterior y de su estructura tipológica interior

#### 2.1. Aplicación de la calificación

Se incluyen en este grado de protección los edificios con considerables valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, y que poseen una tipología y composición arquitectónica interior adecuada, o fácilmente adaptable a nuevos usos urbanísticamente convenientes, pero sin llegar a poseer en esta organización interior valores suficientes para justificar su protección integral.

#### 2.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración, Rehabilitación y Reestructuración interior parcial.

#### 2.3. Actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares

Reestructuración interior mayoritaria o incluso total, si se justificara el extremo deterioro estructural interior o su precariedad constructiva.

El Ayuntamiento de Sariñena, previo informe de los servicios Técnicos Municipales, podrá aplicar en estos casos Normas Particularizadas, para el mantenimiento de su esquema tipológico, o la conservación de portales o escaleras de interés, o para su reproducción o reconfiguración siguiendo su organización arquitectónica originaria.

Podrán también autorizarse en casos de extremo deterioro de muros exteriores, su demolición y reconstrucción, en las condiciones establecidas por el Ayuntamiento de Sariñena, previo informe de los servicios Técnicos Municipales para su recuperación tipológica.

#### 2.4. Tipos de actuaciones generales excluidas

Demolición y Sustitución.

#### 2.5. Condiciones de los usos

- a) Toda clase de usos privados cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.
- b) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- c) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos Dotacionales.

### III. Grado PA. Protección ambiental de su configuración exterior

#### 3.1. Aplicación de la calificación

Se incluyen en este grado de protección edificios antiguos sin particulares valores arquitectónicos, pero que contribuyen a la conformación del ambiente urbano histórico, siendo por ello interesante la conservación de su configuración exterior, con independencia del carácter de las actuaciones, en su organización interior.

Asimismo se incluyen jardines o espacios libres vinculados a edificios catalogados para garantizar su mantenimiento y protección.

#### 3.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración, Rehabilitación, Reestructuración interior parcial, mayoritaria o total.

En el caso de los jardines, únicamente se permitirán actuaciones encaminadas a su mantenimiento y puesta en valor.

#### 3.3. Condiciones particulares de las actuaciones

Rehabilitación, en caso de que se consiga una organización interior adecuada y su sistema estructural no se encuentre deteriorado, o no presente características constructivas



precarias, que hicieran más racional su reestructuración.

### 3.4. Otros tipos de actuaciones autorizadas en circunstancias especiales

Adición o ampliación, con carácter no mimético pero integrado, según un proyecto conjunto y siempre que se justifique adecuadamente y que lo permita la regulación de la norma zonal correspondiente.

### 3.5. Tipos de actuaciones generales excluidas

Demolición y Sustitución.

A excepción de existencia de declaración de ruina. La sustitución se realizará manteniendo las características de los edificios del entorno.

### 2.14.5.- Catálogo de elementos de interés Histórico-Arquitectónico en Suelo Urbano.-

#### SARIÑENA

- Iglesia Parroquial "El Salvador". Plaza del Salvador, nº 1. [PI]
- Casa de "La Miguela". Calle Gasset, nº 6. [PE]
- Casa Torres. Plaza Estatuto de Aragón, nº 1. [PE]
- Chimenea. Calle San Miguel, s/n. [PE]
- Porches Calle del Mercado (Conjunto de edificios en la Calle del Mercado). [PA]
- Casa Paraled. Plaza del Salvador, nº 13. [PE]
- Casino. Centro Cultural de Sariñena. Plaza del Salvador, nº 14. [PE]
- Cine Romea. Calle Santa María, nº 5. [PE]
- Restos antiguo torreón. Calle Francisco de Goya, nº 45. [PI]
- Matadero. Avenida de Fraga, nº 7. [PE]
- Casa Ballarinas (Escudo). Calle Ugarte, nº 7 [PI]
- Casa El Popilo. Calle Fatás, nº 17 [PE]
- Fuente de Villanueva. Calle Francisco de Goya, nº 76 [PI]
- Antiguo Sistema Hidráulico. Calle Alfonso I el Batallador. [PI]
- Refugio Guerra Civil. Calle Enado, nº 22 / Calle Francisco de Goya [PA]

#### BARRIO DE LA ESTACIÓN

- Iglesia de San Jorge. Barrio de la Estación, nº 9-11. [PE]
- Harinera de Monegros. Barrio de la Estación, nº 40. [PE]

#### LAMASADERA

- Iglesia Parroquial de San Lorenzo. Calle Única, nº 36-38. [PI]
- Casa Alejandro. Calle Única, nº 20. [PE]

#### LASTANOSA

- Iglesia Parroquial de San Salvador. Plaza de la Iglesia, nº 1. [PI]
- Casa Calvo. Calle General Franco, nº 32. [PE]
- Casa. Calle General Franco, nº 4. [PE]
- Casa Marcellán. Calle General Franco, nº 1. [PE]
- Casa Puyuelo. Calle General Franco, nº 10. [PE]
- Casa del Lugar. Plaza José Antonio, s/n. [PE]
- Casa. Calle General Franco, nº 30. [PE]

#### PALLARUELO DE MONEGROS

- Iglesia Parroquial del Salvador. Calle Mayor, nº 26. [PI]
- Crucero La Cruz. Calle Paso, s/n. [PI]

#### LA CARTUJA DE MONEGROS

- Iglesia de San Bruno. Plaza de España, nº 9. [PI]

#### SAN JUAN DEL FLUMEN

- Iglesia de San Juan Bautista. Plaza de San Juan, nº 10. [PI]

## 3. TÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

### 3.1.- CAPÍTULO I.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### 3.1.1.- Definición de Suelo Urbanizable.-

Tienen la consideración de Suelo Urbanizable los terrenos que no tienen la consideración de Suelo Urbano ni de Suelo No Urbanizable y que se clasifican como tal en el PGOU de Sariñena por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las



condiciones establecidas en el mismo.

#### 3.1.2.- Derecho y deber de urbanizar.-

El derecho y el deber de urbanizar el Suelo Urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente.

El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de la legislación urbanística vigente.

#### 3.1.3.- Obligaciones.-

En Suelo Urbanizable, los propietarios tiene las mismas obligaciones que las establecidas para los propietarios en Suelo Urbano No Consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Ayuntamiento de Sariñena se referirá al diez por ciento (10 %) del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado, o tratándose de Suelo Urbanizable No Delimitado, del sector. La referida cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

#### 3.1.4.- Categorías.-

Se contemplan dos categorías de Suelo Urbanizable:

Suelo Urbanizable Delimitado.

Suelo Urbanizable No Delimitado.

#### 3.1.5.- Vivienda Protegida de Aragón.-

Siendo que en el Municipio de Sariñena se deben efectuar reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en Suelo Urbanizable Residencial, en el momento en que se proceda a desarrollar un suelo clasificado como tal, se deberá grafiar la ubicación de la reserva de Vivienda Protegida de Aragón en el correspondiente Plan Parcial según el porcentaje que sea exigible en virtud de la normativa vigente en la materia en el momento de redactar el referido Plan Parcial.

#### 3.1.6.- Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.-

En virtud de lo establecido en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración vigente, se deben aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En Suelos Residenciales:

noventa euros con quince céntimos (90,15 €) por habitante equivalente, computándose cada vivienda como tres (3) habitantes equivalentes.

- En Suelos Industriales: la mayor de las siguientes cantidades: dos euros con cuarenta céntimos (2,40 €) por metro cuadrado (m2) de uso industrial, o noventa euros con quince céntimos (90,15 €) por habitante equivalente.

Estas cargas deberán se aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Sariñena para que éste, a su vez, las entregue al Instituto Aragonés del Agua.

Además, será por cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

#### 3.1.7.- Estudios hidrológicos.-

Para los desarrollos urbanísticos de los Suelos Urbanizables será necesario realizar un estudio de afección de avenidas, realizado sobre la base un estudio hidrológico en el que se consideren los caudales y calados que corresponden con periodos de retorno de cien (100) y quinientos (500) años. Con esos datos se establecerán las distintas áreas inundables para cada uno de los periodos de retorno considerados.

### 3.2.- CAPÍTULO II.- CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE

#### 3.2.1.- Suelo Urbanizable Delimitado (En Régimen Transitorio).-

El único Suelo Urbanizable Delimitado previsto en el PGOU corresponde al Sector 11 de las anteriores Normas Subsidiarias (NN.SS.) y que está aún en proceso de transformación, quedando denominado como Suelo Urbanizable Delimitado en Régimen Transitorio.

El planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) está aprobado con carácter definitivo, si bien está pendiente del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Existe, no obstante, un Proyecto de Urbanización de la 1ª Etapa del Plan Parcial de Uso Industrial del Sector 11.



Este suelo seguirá con la misma consideración urbanística en la que se encuentre su etapa de desarrollo y con las especificaciones contenidas en las anteriores Normas Subsidiarias (NN.SS.):

Uso: Industria y almacenes

Edificabilidad: 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie: 4,99 Ha

3.2.2.- Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND).-

En el PGOU de Sariñena, los suelos urbanizables de nueva implantación son Suelos Urbanizables No Delimitados. Estos suelos constituyen una reserva para posibles desarrollos futuros.

Se delimitan seis (6) ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado, como reservas de suelo para su posterior desarrollo y delimitación, cuatro (4) de ellos con un carácter RESIDENCIAL, y otros dos (2) con un carácter INDUSTRIAL.

Los principales parámetros y criterios de cada uno de los mismos –diferenciados según su carácter residencial o industrial- son los que se relacionan a en los siguientes subapartados.

3.2.2.1.- Suelo Urbanizable No Delimitado RESIDENCIAL (R).-

3.2.2.2.- Suelo Urbanizable No Delimitado INDUSTRIAL (I).-

3.2.2.1.- Suelo Urbanizable No Delimitado RESIDENCIAL (R).-

-Ver Anexo II-

#### 4. TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

##### 4.1.- CAPÍTULO I.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

###### 4.1.1.- Definición.-

Suelo No Urbanizable son los terrenos del Término Municipal de Sariñena que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; o aquellos que el Plan considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal o ganadero o por sus riquezas naturales así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

###### 4.1.2.- Clasificación.-

El Suelo No Urbanizable se clasifica en:

1) Suelo No Urbanizable Especial.

2) Suelo No Urbanizable Genérico.

1) Suelo No Urbanizable Especial:

El PGOU de Sariñena reconoce como tal los que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y, en todo caso, 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. Se divide a su vez este Suelo en las siguientes áreas de protección:

a) De protección de infraestructuras y recursos hidráulicos.

b) De protección del medio ambiente, del suelo y del paisaje.

c) De protección de elementos histórico-artísticos.

d) De protección de los yacimientos arqueológicos.

e) De protección de la zona de la Laguna de Sariñena.

f) De Protección de la Red Natura 2000.

2) Suelo No Urbanizable Genérico:



Se trata del resto de los terrenos de Suelo No Urbanizable clasificado en el PGOU, cuya utilización estará sometida a lo dispuesto en la legislación de Urbanismo y de Ordenación del Territorio de Aragón.

#### 4.1.3.- Régimen General.-

El Suelo No Urbanizable, en todas sus clases, carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

### 4.2.- CAPÍTULO II.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

#### 4.2.1.- Suelo No Urbanizable Especial de protección de infraestructuras y recursos hidráulicos.-

Estos suelos son inedificables, salvo para el uso específico al que se destinan, y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección, vendrá fijada por la legislación propia de ésta.

Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

##### 4.2.1.1.- Zona de Protección de Línea Eléctrica de Alta Tensión.-

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, o similares que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en la legislación vigente, entre la que cabe destacar:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

##### 4.2.1.2.- Zona de Protección de la Red de Carreteras.-

Será de aplicación la legislación sectorial vigente (tanto estatal como autonómica), y en especial lo establecido en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, y en el Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

En virtud de lo anterior, se definen las siguientes zonas de protección:

Dominio Público:

Definición

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros (8 m) de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros (3 m) en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se define como arista exterior de la explanación a la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

Cuando el terreno natural adyacente se encuentre al mismo nivel que la carretera, la arista exterior de la explanación vendrá determinada por el borde exterior de la cuneta.

Si no existiera cuneta, aquélla será el borde exterior del último elemento integrado en la vía, sea éste la carretera o la propia calzada. La desaparición accidental de la cuneta por erosiones, aterramientos, labrados, etcétera, no cuestiona su preexistencia.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, podrá fijarse como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. En todo caso, será de dominio público el terreno ocupado por todos y cada uno de los elementos de la estructura.

Se entiende por arista exterior de la explanación en tramo urbano la alineación de bordillos; si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación (plataforma). Salvo que haya desmontes y/o terraplenes, en cuyo caso serán las aristas



exteriores de éstos. Se tendrán en cuenta las previsiones recogidas en los Proyectos de urbanización y de obras ordinarias desde el momento de su aprobación, aunque no se hayan realizado.

Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas al descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines complementarios o auxiliares.

La zona de dominio público puede ampliarse a ambos lados de la carretera para incluir una o dos vías de servicios para peatones, bicicletas, ciclomotores o maquinaria agrícola.

En los túneles y estructuras la fijación de la zona de dominio público podrá extenderse a la superficie de todos los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de las obras, así como los accesos a las mismas, además, en los túneles se tendrá en cuenta las características geotécnicas del terreno, la altura de éste sobre el túnel y la disposición de sus elementos, tales como la ventilación, los accesos y otros necesarios.

#### Usos permitidos

El titular de la vía podrá utilizar la zona de dominio público de la carretera.

Podrá también autorizar dicha utilización, siempre que la prestación de un servicio así lo exija, a persona distinta del titular de la vía, fijando tanto las condiciones de la utilización como la cuantía indemnizable por ésta y, en su caso, los daños causados al practicarla. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En la zona de dominio público no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía convenientemente autorizadas, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general, única y exclusivamente, en los tramos donde no exista otra posibilidad y lo más alejado posible de la explanación, salvo en los supuestos de cruces, túneles, puentes y viaductos.

Tienen la consideración de estos últimos, a los efectos de lo anterior, la producción, transporte y distribución de energía, el abastecimiento, evacuación y depuración de aguas, el suministro de gas, las conducciones telefónicas en general, los cables de telecomunicaciones, el transporte público de viajeros y cualesquiera otros que la Administración titular de la vía pueda establecer o autorizar. En relación con este último supuesto, podrán autorizarse, excepcionalmente, obras en el subsuelo para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación del servicio. En este caso, las obras o instalaciones se situarán fuera de la explanación de la carretera, salvo en los supuestos de cruces, túneles, puentes y viaductos. También se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio previamente autorizada.

Quando en las carreteras exista alguna parte destinada a ser de la zona de dominio público que aún sea de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente cedida o transferida, solo se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan o dificulten la visibilidad a los vehículos o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando, en todo caso, libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra, y cauces de evacuación de aguas pluviales.

En ningún caso se autorizarán obras que afecten a la seguridad vial.

#### Zona de servidumbre:

##### Definición

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros (25 m) en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros (8 m) en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

##### Usos permitidos

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso,



del titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En todo caso, el titular de la vía podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Podrá utilizarse la zona de servidumbre para los siguientes fines:

- a) Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
- b) Colocación temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c) Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera o zonas de dominio o servidumbre. Establecimiento de sistemas que permitan el riego por aspersión de la zona de dominio público, por el titular de la vía para estabilización de taludes, hidrosiembras, etcétera.
- d) Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.
- e) Instalaciones u objetos vinculados a servicios de interés general, cuando no sea posible situarlos en un lugar más lejano de la carretera.
- f) Paso de conducciones de suministros en los que exista una utilidad pública o interés social y que sean compatibles con la seguridad de la circulación si no existe la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
- g) Otros análogos, por razones de utilidad pública o interés social, o que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos de servicio o agrícolas, zonas de estacionamiento y vías de servicio.

En los supuestos regulados en las letras b) y d) del apartado anterior, no será necesaria la previa notificación al propietario o al poseedor del terreno afectado.

En los casos previstos en las letras a), c), e), f) y g) será necesario notificar las mencionadas circunstancias previamente al propietario y en su caso también al poseedor o arrendatario del terreno afectado, para que en un plazo de veinte (20) días pueda manifestar lo que considere oportuno.

En la zona de servidumbre podrán realizarse, sin necesidad de autorización y en precario, los trabajos propios de cultivos agrícolas, siempre que no quede afectada la seguridad vial. Estarán sometidas a autorización la plantación o tala de arbolado y las actividades ganaderas.

**Zona de afección:**

**Definición**

La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros (100 m) en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta metros (50 m) en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

**Usos permitidos**

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo dispuesto en la normativa en relación con las travesías.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en este Reglamento en relación con las travesías.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez (10) años.



En la zona de afección podrán realizarse, sin necesidad de autorización y en precario, los trabajos propios de cultivos agrícolas. Quedan excluidas de esta excepción la plantación o tala de arbolado y las actividades ganaderas.

Línea límite de edificación:

Definición

Se establece a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros (50 m) en autopistas, autovías y vías rápidas, a dieciocho metros (18 m) en las carreteras de la Red Básica y a quince metros (15 m) en las integrantes en la Red Comarcal y Local, medidos a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones se considerarán carreteras convencionales.

Las Diputaciones Provinciales y los Municipios de Aragón podrán fijar reglamentariamente la línea de edificación en las carreteras sometidas a sus respectivas titularidades que constituyen las Redes provinciales y municipales. La distancia fijada para dicha línea no podrá ser inferior a la prevista para la Red Local, salvo causa debidamente justificada y previo informe de la Dirección General de carreteras.

En ausencia de reglamento que delimite la citada línea, se entenderá en todo caso que ésta se sitúa a quince metros (15 m) de la arista exterior de la calzada. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Usos permitidos

En la zona existente dentro de la línea límite de edificación podrán ejecutarse obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, así como obras de reparación por razones de ornato e higiene de los inmuebles. En estos últimos casos, deberá comunicarse el proyecto al titular de la vía, y si en el plazo de un mes no manifiesta ningún reparo, se entenderá la conformidad con aquél.

Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 102.2 del Reglamento, la Administración titular de la vía podrá autorizar también la colocación de instalaciones desmontables y de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no se vean disminuidas las condiciones de visibilidad y de seguridad vial.

No obstante, no podrán autorizarse en esta zona obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que sean parte integrante de industrias o establecimientos, salvo que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.

Las limitaciones señaladas en los apartados anteriores no darán derecho a indemnización alguna.

#### 4.2.1.3.- Zona de Protección de la Red Ferroviaria.-

Por el Término Municipal de Sariñena discurre el trazado de la línea que enlaza Zaragoza con Lérida, además de la existencia de una serie de infraestructuras que dan nombre a una de las pedanías del municipio. El trazado de dicha línea se extiende, concretamente, entre los puntos kilométricos P.K. 88/400 y 102/900.

Los terrenos del ferrocarril y sus límites se encuentran afectados por las limitaciones a la propiedad establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, modificadas por la orden FOM/2230/2005, de 5 de julio, así como la Ley 13/2003, de 23 de mayo, especialmente en sus Disposiciones Adicionales segunda y tercera.

A los efectos de lo establecido en la referida legislación, se distinguen los siguientes conceptos:

**Zona de dominio público:**

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros (8 m) a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

**Zona de protección:**

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros (70 m) de las aristas exteriores de la explanación.

**Límite de edificación:**

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la ley.

Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros (50 m) 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.

Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

En relación con este último apartado, la presente normativa permite expresamente esa posibilidad.

**4.2.1.4.- Zona de Protección de Vías Pecuarias y Caminos Rurales.-****a) Vías Pecuarias**

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón y legislación vigente de aplicación.

En el suelo no urbanizable se evitará la edificación situada a menos de ocho metros (8 m) del borde exterior de la vía pecuaria, con excepción de aquellas obras de interés social y propiedad pública que sean autorizadas por el organismo competente. En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.



Las vías pecuarias que discurren por el Término Municipal de Sariñena, según datos obrantes en la Diputación General de Aragón, son las que se relacionan a continuación:

#### CAÑADAS REALES

##### · Cañada Real de La Sardera (H-00095)

| Longitud | Anchura Oficial | Anchura real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 12.000 m | 75,22 m         | 75,22 m      | 10 de julio de 1964 |

Esta vía pecuaria, procedente de la localidad de Huerto, penetra en el municipio de Sariñena por el paraje denominado de Sardera, de donde toma su nombre. Penetra en el casco del núcleo urbano por su parte oeste, y al salir del mismo coincide en breve recorrido con la carretera A-230, abandonándola seguidamente por su derecha, y cruzando el paraje de Los Sasos y del Puyalón. Finaliza su recorrido por el Término Municipal atravesando la Portillada en dirección hacia Castejón de Monegros.

En líneas generales, discurre en dirección Norte-Sur, atravesando el municipio aproximadamente por su mitad.

##### · Cañada Real de Las Almunias Altas (H-00101)

| Longitud | Anchura Oficial | Anchura real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 7.000 m  | 75,22 m         | 75,22 m      | 10 de julio de 1964 |

Cruza el Término Municipal de Sariñena en su mitad oriental, y se dispone en una orientación general de Norte a Este.

##### · Cañada Real de Sariñena a Castejón de Monegros (H-00996)

| Longitud | Anchura Oficial | Anchura real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 12.000 m | 75,22 m         | 75,22 m      | 17 de junio de 1969 |

Se trata del tramo meridional de la Cañada Real de la Sardera. Se dispone con una orientación Norte-Sur.

##### · Cañada Real de Sariñena a Peralta (H-00997)

| Longitud | Anchura Oficial | Anchura real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 3.000 m  | 52,00 m         | 52,00 m      | 26 de enero de 1970 |

Situada en el extremo norte del Término Municipal de Sariñena, y resiguiendo el trazado del río Alcanadre, tiene una orientación de Oeste a Norte.

##### · Cañada Real de El Regero (H-00623)

| Longitud | Anchura Oficial | Anchura real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 29 m     | 0,00 m          | 75,22 m      | -                   |

##### · Cañada Real de Lalueza (H-00672)

| Longitud | Anchura Oficial | Anchura real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 5.607 m  | 75,22 m         | 75,22 m      | 10 de julio de 1964 |

Inicia su recorrido en la Cañada Real de la Sardera y finalmente sale en su trazado al Término Municipal de Lalueza, bordeando parte de la Laguna de Sariñena. Tiene una orientación de Sureste a Oeste.

#### VEREDAS

##### • Vereda de Cachicorba (H-00250)

| Tramo | Longitud | Anchura oficial | Anchura real | Fecha clasificación |
|-------|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 1     | 143 m    | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |
| 2     | 978 m    | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |
| 3     | 422 m    | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |
| 4     | 128 m    | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |
| 5     | 188 m    | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |

Da comienzo en la Vereda de Punta Cajal y termina su recorrido en el río Alcanadre. Tiene una orientación de Norte a Suroeste.

##### • Vereda de Mas de Dámaso (H-00297).

| Longitud | Anchura oficial | Anchura Real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
|----------|-----------------|--------------|---------------------|



|         |         |         |                     |
|---------|---------|---------|---------------------|
| 2.127 m | 20,89 m | 20,89 m | 10 de julio de 1964 |
|---------|---------|---------|---------------------|

Da comienzo su recorrido esta vía pecuaria en la Cañada Real de las Almunias Altas y termina su recorrido en la Vereda de Punta Cajal. Tiene una orientación general de Norte a Sur.

• Vereda de Punta Cajal (H-00311)

| Longitud | Anchura oficial | Anchura Real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 2.901 m  | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |

Inicia su recorrido esta vía pecuaria por el término de Sariñena, en el paraje llamado Punta Cajal, sito en la línea divisoria de Sariñena y Villanueva de Sigüenza. Termina su recorrido en los pastos del lugar denominado Laguneta. Discurre con una orientación de Este a Oeste.

• Vereda de Ramio (H-00313)

| Longitud | Anchura oficial | Anchura Real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 1.971 m  | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |

Da comienzo este paso ganadero en la Cañada Real de las Almunias Altas y termina su recorrido en la Cañada Real de la Sardera, a modo de enlace entre ambas. Tiene una orientación de Este a Oeste.

• Vereda de Santa Cruz (H-00317)

| Tramo | Longitud | Anchura oficial | Anchura Real | Fecha clasificación |
|-------|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 2     | 1.026 m  | 20,89           | 20,89        | 10 de julio de 1964 |
| 3     | 2.089    | 20,89           | 20,89        | 10 de julio de 1964 |

Inicia su recorrido esta vía pecuaria en la Cañada Real de La Sardera, y finalmente sigue un breve recorrido por el camino de la Estación, cruzando entre terrenos del paraje denominado Santa Cruz, para terminar su trazado en la Cañada Real de Lalueza. Tiene una orientación de Este a Suroeste. Parte de su recorrido sirve de límite con el Término Municipal de Capdesaso.

• Vereda de Santiago (H-00320)

| Longitud | Anchura oficial | Anchura Real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 4.352 m  | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |

Este paso ganadero empieza su recorrido en la Cañada Real de las Almunias Altas, con recorrido irregular hasta la ermita de Santiago y siguiendo su trazado hacia el casco urbano de Sariñena, donde termina. Tiene una orientación de Este a Oeste.

• Vereda del Enlace (H-00346)

| Longitud | Anchura oficial | Anchura Real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 1.224 m  | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |

Se trata de una corta vía pecuaria que sirve de enlace (de ahí su denominación) a las Cañadas Reales de La Sardera y de las Almunias Altas. Tiene una orientación de Oeste a Este.

• Vereda del Saso de Las Fitas (H-00869)

| Tramo | Longitud | Anchura oficial | Anchura Real | Fecha clasificación |
|-------|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 1     | 233 m    | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |
| 2     | 372 m    | 20,89 m         | 20,89 m      | 10 de julio de 1964 |

Tiene una orientación de Este a Oeste, procedente del entorno de Lamasadera y finalizando su recorrido en la Cañada Real de las Almunias Altas. De dispone en una orientación de Este a Suroeste.

• Vereda de Cojicorba (H-00799)

| Tramo | Longitud | Anchura oficial | Anchura Real | Fecha clasificación |
|-------|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 1     | 978 m    | 0,00 m          | 20,89 m      | -                   |
| 2     | 422 m    | 0,00 m          | 20,89 m      | -                   |
| 3     | 128 m    | 0,00 m          | 20,89 m      | -                   |



|   |       |        |         |   |
|---|-------|--------|---------|---|
| 4 | 143 m | 0,00 m | 20,89 m | - |
|---|-------|--------|---------|---|

• Sin determinar (H-00738)

| Longitud | Anchura oficial | Anchura Real | Fecha clasificación |
|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 300 m    | 0,00 m          | 3,00 m       | -                   |

#### b) Caminos

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a diez metros (10 m) del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes o consolidadas.

Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de cinco metros (5 m) del eje del camino y tres metros (3 m) del borde exterior de la plataforma del camino.

#### 4.2.1.5.- Zona de Protección de Cauces Públicos.-

Los principales cauces que discurren por el Término Municipal de Sariñena son los ríos Alcanadre y Flumen, ambos con una dirección Norte-Sur y aproximadamente por la zona central del territorio municipal.

Se estará a lo establecido en la legislación sectorial vigente en la materia. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, y en virtud del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, se definen los siguientes conceptos:

• Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua: es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

• Riberas: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

• Márgenes: quedan definidos como los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros (5 m) de anchura para uso público, que se regula en el reglamento.

b) A una zona de policía de cien metros (100 m) de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del dominio público hidráulico o en la normativa que lo complementa o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados- y la pertinente licencia municipal, acorde con lo



establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada, quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

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

El Ayuntamiento de Sariñena instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de cien metros (100 m), contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

#### 4.2.1.6.- Zona de Protección de Acequias.-

Se establece una banda de protección de tres metros (3 m) a cada lado del cajero de la acequia.

#### 4.2.1.7.- Zona de Protección de Tendidos Aéreos.-

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación de Radiodifusión del Estado.

La afección será de cinco metros (5 m) a cada lado del eje de la línea.

#### 4.2.1.8.- Instalaciones de radio-comunicación.-

Las infraestructuras destinadas a prestar servicio móvil u otros servicios de telefonía vía radio, no podrán instalarse a una distancia inferior a quinientos metros (500 m) del suelo urbano de carácter residencial.

#### 4.2.2.- Suelo No Urbanizable Especial de protección del medio ambiente, del suelo y del paisaje.-

##### 4.2.2.1.- Contaminación del Medio Ambiente.-

La protección del medio ambiente se llevará a cabo mediante la adopción de una serie de medidas de prevención, vigilancia y corrección de todas aquellas circunstancias que puedan conducir a un incremento de la contaminación del mismo en cualquiera de sus manifestaciones y cualquiera que sean las causas que la produzcan.

#### POLUCION DE LAS AGUAS:

En esta materia, se deberá tener como referencia lo establecido en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, así como toda la legislación sectorial aplicable al efecto.

Desde el 2 de Enero de 2008, el municipio de Sariñena dispone de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) con una capacidad de carga de nueve mil ciento sesenta y siete (9.167) habitantes equivalentes.

#### CONTAMINACION ATMOSFERICA:

En relación con la contaminación atmosférica, se atenderá a lo establecido en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y demás



legislación concordante.

En relación con aquellas industrias que puedan ser calificadas como peligrosas, insalubres o nocivas, sólo podrán emplazarse a distancia superior a dos mil metros (2.000 m) a contar del núcleo más próximo a la población agrupada como regla general. Quedan prohibidas las instalaciones de granjas porcinas.

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etcétera, deberán dotarse de los elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

4.2.2.2.- Protección de los Ecosistemas, la Ambientación Natural y el Paisaje.-

#### **DISPOSICIÓN GENERAL**

No se concederá licencia a todo Plan, Proyecto o Acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación, dentro de la naturaleza. Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona, el paisaje natural, o introduzca cambios importantes en la geomorfología, deberá presentar la documentación oportuna ante los organismos competentes al efecto.

En función de sus características, será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón (y legislación concordante) y los procedimientos de evaluaciones y/o impactos ambientales y autorizaciones ambientales integradas que sean oportunos al efecto.

#### **BASUREROS Y ESTERCOLEROS**

Como criterio general, 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 superficies del Término Municipal de Sariñena como vertedero de basuras y escombros.

A tal efecto, y por los servicios municipales y autonómicos sectoriales, se utilizará como depósito de las mismas la zona que resulte más adecuada (en virtud de lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón y normativa relacionada, y con la debida autorización de los organismos competentes en la materia), teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a doscientos metros (200 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, al objeto de eliminar los desperdicios. Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

#### **ARBOLADO**

No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación de los organismos competentes y, en todo caso, teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y a dar mayor vistosidad al paisaje. En su caso, estas repoblaciones se realizarán siempre con especies propias de la zona.

#### **MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA**

Esta materia quedará sujeta a lo dispuesto en la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón, o disposición que la sustituya o desarrolle reglamentariamente.

Según datos obrantes en el Instituto Aragonés del Gestión Ambiental, en el municipio de Sariñena se emplazan en su totalidad o en parte, los siguientes Montes de Utilidad Pública:

| Número Monte | Denominación | Municipio            | Titular                       | Superficie oficial (ha) |
|--------------|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| H - 000331   | JUBIERRE     | Castejon de Monegros | Ayto. de Castejón de Monegros | 3.369,22                |
| H - 000333   | LAS PLANAS   | Sariñena             | Ayto. de Sariñena             | 150                     |



|            |           |          |                   |     |
|------------|-----------|----------|-------------------|-----|
| H - 000334 | LA SIERRA | Sariñena | Ayto. de Sariñena | 200 |
|------------|-----------|----------|-------------------|-----|

El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública, estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley de Montes o normativa vigente que la desarrolle o sustituya. No se autorizarán nuevos asentamientos en los Montes de Utilidad Pública, de modo que la ordenación de dichos montes, deberá efectuarse de tal forma que los aprovechamientos no alteren el aspecto natural, ni perjudiquen su aplicación recreativa.

La aplicación mínima aplicable en estos montes, será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arbórea vegetal, debiendo tener presente que en ningún caso esta protección deberá alcanzar un nivel tal, que impida o limite la principal misión de estos montes en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

#### 4.2.3.- Suelo No Urbanizable Especial de protección de elementos histórico-artísticos.-

En el Suelo No Urbanizable se emplazan y se catalogan (Quedando incorporados en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana, al que se remiten las presentes normas en esta materia), a efectos de su protección, los siguientes elementos histórico-artísticos:

##### SARIÑENA

- Cerámica Palau
- Ermita de Santiago
- Crucero de Santiago
- Pozo de Hielo
- Puente
- Cantera
- Aeródromo
- Ermita de Moncalvo
- Iglesia de la Virgen Vieja

##### LAMASADERA

- Iglesia Vieja
- Silos

##### LASTANOSA

- Ermita de San Sebastián
- Ermita de Santa Ana
- Cruz de Término

##### PALLARUELO DE MONEGROS

- Antigua Iglesia
- Balsa Buena

##### LA CARTUJA DE MONEGROS

- Cartuja de Nuestra Señora de las Fuentes
- Fuente del Milagro

##### SAN JUAN DEL FLUMEN

- Pozo de Hielo
- Tejería
- Ermita

Destaca sobre todos ellos la Cartuja de Nuestra Señora de Las Fuentes, declarado Bien de Interés Cultural, en virtud de Decreto 60/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento, la denominada "Cartuja de Nuestra Señora de las Fuentes" de Sariñena (Huesca). En este mismo decreto, se procede a su delimitación gráfica, que es la que queda recogida en la cartografía del Plan General.

Para todos los elementos referidos, se establece un círculo de protección de radio de cien metros (100 m), con centro en el edificio o elemento.

Asimismo, se atenderá a las Condiciones Particulares establecidas en el Catálogo para cada uno de los distintos grados de protección.

#### 4.2.4.- Suelo No Urbanizable Especial de protección para los yacimientos arqueológicos.-

Comprenden estas zonas, el ámbito donde se enclaven restos arqueológicos o históricos.



En ellas se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o puesta en valor de las mismas. No se podrá actuar sobre ellas sin autorización del Departamento de Cultura de la Diputación General de Aragón y demás organismos competentes en la materia, siendo de aplicación la legislación sectorial vigente.

4.2.5.- Zona No Urbanizable de Especial Protección de la Laguna de Sariñena.-

4.2.5.1.- Antecedentes.-

El Departamento de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, mediante publicación en el Boletín Oficial de Aragón núm. 45, de fecha 19 de abril de 1995, procede a publicar el Decreto 70/1995, de 4 de abril, de la Diputación General de Aragón, por el que se reclasifica el Refugio Nacional de Caza de la Laguna de Sariñena en el Refugio de Fauna Silvestre de la Laguna de Sariñena.

4.2.5.2.- Delimitación de la zona de protección.-

Se sitúa, aproximadamente, en el centro del Término Municipal de Sariñena, se extiende sobre una superficie aproximada de seiscientos treinta y cinco hectáreas (635 ha) y con los siguientes límites:

- Norte: Carretera A-129 de Zaragoza a Monzón.
- Este: Acequia de Albalatillo, carretera A-230 de Sariñena a Caspe y camino de la Confederación Hidrográfica del Ebro C-X-35.
- Sur: Camino de la Confederación Hidrográfica del Ebro C-X-35.
- Oeste: Acequia y camino C-XI-23 y carretera A-129 de Zaragoza a Monzón.

4.2.5.3.- Normativa general.-

La declaración de Refugio de Fauna Silvestre efectuada persigue las siguientes finalidades:

- a) Preservar y restaurar las poblaciones de las especies de vertebrados silvestres, en especial las incluidas en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y las que pudieran incluirse en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón.
- b) Preservar y restaurar las poblaciones de especies y comunidades de vertebrados silvestres de interés científico, cultural y cinegético.
- c) Ofrecer posibilidades para el estudio, conocimiento y disfrute de la fauna silvestre en un espacio de alta calidad ambiental.

La administración del Refugio de Fauna Silvestre de la Laguna de Sariñena corresponderá al Departamento de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón.

En el Refugio de Fauna Silvestre de la Laguna de Sariñena queda prohibido permanentemente el ejercicio de la caza. No obstante, cuando existan razones de orden técnico o científico que lo aconsejen, podrá autorizarse la captura de determinados ejemplares de una especie.

El otorgamiento de las autorizaciones para el ejercicio de la caza, cuando concurren razones de interés científico y de orden técnico se ajustará al procedimiento que reglamentariamente se determine, correspondiendo su concesión al Departamento de Medio Ambiente.

La realización de estudios, investigaciones o visitas en el interior del Refugio de Fauna Silvestre de la Laguna de Sariñena queda sometido al régimen de autorización previa.

Corresponderá al Departamento de Medio Ambiente autorizar las visitas y la realización de estudios o investigaciones en el interior del Refugio de Fauna Silvestre de la Laguna de Sariñena así como la observación de las poblaciones faunísticas, estableciendo las condiciones que en cada caso procedan. En las autorizaciones que se expidan deberá considerarse la finalidad de protección de las especies.

El Departamento de Medio Ambiente realizará cuantas acciones sean necesarias para la conservación y mejora de los hábitats, para el mantenimiento, estudio y observación de las poblaciones animales y para la protección de los lugares de cría o nidificación y alimentación, así como de los descansaderos y dormideros.

Será de aplicación en el Refugio de Fauna Silvestre de la Laguna de Sariñena el régimen sancionador establecido en el título VI de la Ley 2/1992, de 10 de diciembre, de Caza de Aragón, modificada por la Ley 10/1994, de 31 de octubre, y en el título IV de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna



Silvestres.

Para toda el área del Refugio Nacional, la normativa general que quedaría complementada con la específica que se relaciona más adelante, será la siguiente:

- El espacio considerado no podrá ser dedicado a usos que impliquen la transformación de su naturaleza. Por ello los usos admitidos serán los agrícolas tradicionales, prohibiéndose especialmente la roturación de nuevos terrenos para su cultivo agrícola.
- Los proyectos de apertura de nuevas pistas, carreteras o caminos requerirán una memoria justificativa del trazado elegido frente a otras posibles alternativas. El proyecto se acompañará de una evaluación del impacto ambiental. Se someterán a un período de información pública de la menos un mes. Será preceptivo un informe del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón u organismo competente en la materia.
- Se prohíben las nuevas roturaciones, la extracción de áridos y tierras, además de cualquier tipo de aprovechamiento de los minerales, incluida el agua de La Laguna.
- Se prohíbe la liberación de cualquier sustancia contaminante y la ubicación de basureros, vertederos, estercoleros y de cualquier otro residuo sólido y líquido. Especialmente prohibidos quedan los vertidos de aguas residuales a La Laguna. En los tratamientos químicos masivos se requiere, de acuerdo con la legislación vigente, el informe del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón u organismo competente en la materia..
- No se podrán introducir especies exóticas vegetales, salvo las de cultivo. Tampoco se podrán liberar especies animales ajenas a la fauna de la región.
- El pastoreo extensivo sólo podrá realizarse en el suelo de protección agrícola. Para realizarlo en las áreas de reserva paisajística y biológica, deberá autorizarlo el Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes. En ningún caso se autorizará en época de nidificación (entre mediados de marzo y finales de julio) el paso de ganado por las orillas de La Laguna.
- Las obras relacionadas con el mantenimiento y mejora del sistema de control de nivel de agua de La Laguna se consideran liberadas de la presentación del informe de impacto ambiental.
- Se prohíbe toda la instalación publicitaria, salvo los carteles de señalización e información del Refugio Nacional de Caza.
- La limpieza de vegetación en márgenes y acequias y en su caso la quema, se autorizará únicamente fuera de época de nidificación de las aves. Se considerará esta época la comprendida entre mediados de marzo y finales del mes de julio. Estas actividades precisarán de la autorización del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón u organismo competente en la materia.
- Se prohíbe el tendido de líneas eléctricas o telefónicas y sólo en casos de interés público preferente, se tramitarán los proyectos. Estos proyectos deberán constar de una memoria justificativa del trazado y del modelo elegido frente a otras alternativas, de una evaluación del impacto ambiental y se someterán a un período de información pública de un mes. Serán informados preceptivamente por el Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes. En los casos de interés público preferente se velará para que el tendido perjudique lo menos posible a las aves en sus movimientos mediante un estudio en este sentido, previo a la aprobación del Proyecto.

#### 4.2.5.4.- Normativa específica.-

- No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a uso agrícola, prohibiéndose especialmente cualquier construcción destinada a uso como vivienda, en especial las de segunda residencia.

En casos excepcionales podrán autorizarse edificaciones de utilidad pública o interés social cuya construcción estará vinculada al uso educativo y científico de esta área.

Las autorizaciones, en ambos casos, se tramitarán precisando del informe vinculante del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón u organismo competente en la materia. Si del informe así resultara, se podrá solicitar que se



adjunte al proyecto una evaluación del impacto ambiental.

En cualquier caso, la Administración velará para que la obra armonice con el paisaje y se adecue al sistema de construcción tradicional de la zona.

- Los proyectos autorizados que impliquen movimientos de tierras, excavaciones, explanaciones, o similares, para su ejecución, contemplarán la restitución del terreno a su estado natural, pudiendo solicitar el Ayuntamiento de Sariñena un depósito como fianza en la cuantía suficiente para la restitución subsidiaria.

- Queda prohibida toda modificación del estado actual sea o no agrícola, quedando especialmente prohibida cualquier tipo de construcción.

4.2.6.- Suelo No Urbanizable de Especial protección de la Red Natura 2000.-

4.2.6.1.- Antecedentes.-

La Red Natura 2000 se establece a raíz de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, conocida como "Directiva Hábitats".

La Red Natura 2000 está integrada por Zonas Especiales de Conservación (ZEC), creados por la Directiva Hábitats, a las que se añaden las Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA) designadas en aplicación de la Directiva Aves (Directiva 74/409/CEE del Consejo de 2 de abril de 1979), relativa a la conservación de Aves Silvestres.

La Directiva Hábitats tiene por objeto garantizar la biodiversidad mediante la protección de los hábitats naturales incluidos en su Anexo I y de las especies de fauna y flora silvestres incluidas en su Anexo II. Para ello se han seleccionado por la Unión Europea unos Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), que en el momento que sean designados por los Estados, pasarán a denominarse Zonas de Especial Conservación (ZEC).

4.2.6.2.- Delimitación de la Zona de Protección.-

Los LIC presentes en el Término Municipal de Sariñena son:

- LIC Ríos Cinca y Alcanadre (ES 2410073).

Importancia: Estas arterias fluviales actúan como corredores biológicos interconectando las sierras prepirenaicas con la Depresión del Ebro. La abundancia de vegetación de ribera con importantes sotos favorece la utilización de estos espacios para la cría, refugio, descanso o alimentación de numerosas especies avifaunísticas.

La superficie presente en el territorio municipal de Sariñena, asciende a un total de 16,20 ha.

- LIC Sierras de Alcubierre y Sigüenza (ES2410076).

Importancia: Se trata de una zona de especial relevancia por su estratégica situación en el Valle del Ebro y por presentar importantes masas boscosas abiertas de *Pinus halepensis* con sabinar y formaciones de matorral esclerófilo mediterráneo.

Dentro del municipio de Sariñena, quedan incluidas un total de 874,64 ha.

Las ZEPA que existen en el Término Municipal de Sariñena son:

- ZEPA Laguna de Sariñena y Balsa de la Estación (ES0000294).

Importancia: su uso como colector de aguas sobrantes de regadío, pasando de 100 a 233 ha de superficie inundada, produjo una fuerte nitrificación de las aguas y una pérdida absoluta de la salinidad de las aguas que se tradujo en cuanto a la avifauna en un descenso de la diversidad de aves acuáticas y un incremento en la abundancia de las especies ictiófagas y en especial de anátidas más ubiquestas.

En los últimos años se ha optado por mantener un nivel de agua más bajo como medida de mejora del hábitat, favoreciendo a ciertas especies valiosas y la presencia de hábitats halófilos. Se encuentra rodeada casi íntegramente por una amplia banda de carrizos y aneas, lo que determina la presencia de especies asociadas a este medio para la nidificación o el refugio.

La Laguna de Sariñena se extiende íntegramente dentro del Término Municipal, al Oeste del núcleo urbano del mismo nombre, y lo hace sobre un total de 635,52 ha.

(La denominada Balsa de la Estación se ubica en Término Municipal de Capdesaso).

- ZEPA Sierra de Alcubierre (ES0000295).

Importancia: Mantiene una importante cubierta vegetal, con presencia de pinares de *Pinus*



halepensis en las zonas altas, a veces mezclados con sabinars de *Juniperus thurifera*, matorrales subseriales, y matorral gipsófilo en las zonas bajas. Aprovechamientos agrícolas de secano extensivo en las vales y zonas menos abruptas.

Mantiene importantes poblaciones de aves, destacando el caso de las rapaces forestales mediterráneas, con *Milvus migrans*, pequeños núcleos meridionales de *Milvus milvus*, abundante presencia de *Circaetus gallicus* e *Hieraaetus pennatus*, y una alta densidad de *Aquila chrysaetos*, mayoritariamente nidificante en pinos.

Población regresiva, años atrás muy importante, de *Neophron percnopterus*, y sin duda abundante *Bubo bubo* en las cárcavas y barrancos. Importantes comunidades mediterráneas, siendo abundantísimas *Sylvia undata*, *Galerita theklae* y en las zonas arboladas *Lullula arborea*. Buena población de *Oenanthe leucura*.

Un total de 871,35 ha sobre las cerca de 42.108 ha sobre las que se extiende esta ZEPA, pertenecen al Término Municipal de Sariñena.

Los límites de los ámbitos referidos son los establecidos en la cartografía del Gobierno de Aragón y que quedan grafiados en el plano nº 1 del PGOU.

#### 4.2.6.3.- Normativa general.-

En las zonas delimitadas por espacios de la Red Natura 2000 se establece una normativa general de tal forma que:

- Las actividades que se asienten en sus límites no deberán perjudicar sensiblemente los valores ambientales por los cuales se ha declarado ese espacio, es decir, afecte a hábitats o especies de interés comunitario.
- Cualquier tipo de actividad en su interior deberá ser previamente especificada mediante una memoria notificativa de la actuación determinándose el grado de afección sobre el medio y las alternativas consideradas.
- El grado de afección de una obra o de cualquier actividad y por lo tanto, su compatibilidad o incompatibilidad deberá ineludiblemente ser determinado mediante evaluación de Impacto Ambiental
- Se prohíbe la liberación de cualquier sustancia contaminante, la ubicación de basureros, vertederos, escombreras, estercoleros y de cualquier otro residuo sólido y/o líquido.

### 4.3.- CAPÍTULO III.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

#### 4.3.1.- Construcciones sujetas a licencia municipal.-

Se podrá autorizar mediante licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Sariñena, las siguientes construcciones:

- a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.
- c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

##### 4.3.1.1.- Normativa aplicable.-

#### A) Usos Vinculados a Explotaciones Agrarias.-

Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen:

##### a) Usos de Cultivos:

Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales, plantaciones forestales, y aquellas obras e instalaciones que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarves, instalaciones de riego, viveros, invernaderos que no comprendan obras de edificación propiamente dicha. Estos usos quedan exentos de autorización urbanística.

##### b) Construcciones Agrícolas:

Podrán autorizarse construcciones destinadas a guardar maquinaria agrícola, naves para almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección



del ganado que directamente se sustente de las fincas donde estén emplazadas y asimismo todas aquellas que estén vinculadas con el uso agrícola de los predios.

La realización de estas construcciones estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- Deberán situarse en una finca cuya superficie sea igual o superior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m<sup>2</sup>).
- La superficie máxima edificable no sobrepasará el índice de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Las construcciones permitidas serán de una (1) planta, debiendo quedar retranqueadas de los linderos de la finca un mínimo de seis metros (6 m).
- Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria, podrá agregar a los efectos exigidos, las superficies de varias que sean de su propiedad e instalar en una de ellas las construcciones precisas, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas, exigiéndose en este caso informe favorable de la Cámara Agraria Local u organismo competente en la materia sobre la adecuación de la construcción que se pretende con la explotación agrícola.
- En fincas de superficie inferior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m<sup>2</sup>), únicamente se podrán construir casetas de aperos con una superficie máxima de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) y una sola planta, siempre que se justifique que la parcela no procede de una segregación o división posterior a la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

c) Construcción de Granjas:

Podrá autorizarse la construcción de granjas respetando la Reglamentación vigente sobre esta materia y con la limitación de que no podrá instalarse en el Término Municipal de Sariñena granjas con más de 300 UGM conforme al Anexo I del Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

Las construcciones deberán retranquearse un mínimo de seis metros (6 m), de todos los linderos de la parcela donde estén emplazadas y ser de una (1) sola planta con altura máxima de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m).

Las distancias entre explotaciones, a núcleo urbano, a cauces, etcétera, y demás cuestiones relativas en la materia deberán adecuarse a lo establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y legislación que la sustituya o desarrolle.

Los usos y obras de los apartados b) y c) del punto anterior se someterán a licencia urbanística que será concedida por el Ayuntamiento de Sariñena. Será condición imprescindible para el otorgamiento de ésta que el solicitante acredite su condición de agricultor. También podrán obtenerla las sociedades agrarias o cooperativas cuyo objetivo social sea exclusivo de la explotación agrícola, ganadera o forestal.

Asimismo, y con carácter general, se prohíbe estrictamente el vertido de purines al alcantarillado, ya que los citados residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

B) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas.-

Comprende las siguientes modalidades:

- a) Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.
- b) Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente instalación o construcción.
- c) Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como puede ser puestos de socorro, estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes.

Las licencias serán otorgadas directamente por el Ayuntamiento de Sariñena con informe vinculante del Servicio u Organismo de que dependa la conservación y explotación de la



obra pública.

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio organismo con capacidad para otorgar la licencia.

C) Uso de Vivienda Unifamiliar.-

Podrá autorizarse la construcción de vivienda unifamiliar cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Condición de aislada.

El propietario deberá disponer de una finca para vivienda cuya superficie sea igual o superior a quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>).

Las edificaciones deberán quedar retranqueadas un mínimo de seis metros (6 m) respecto a cualquier lindero de la finca.

b) Condiciones de la edificación.

La edificación no superará los trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) construidos.

La altura máxima será de siete metros (7 m) y dos plantas (PB + I).

c) Servicios a la parcela.

- Acceso a la parcela: La parcela deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.

- Abastecimiento de agua: Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de Agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad según lo establecido en el Real Decreto de 18 de Junio de 1982.

- Evacuación de aguas: No se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

d) Elementos de cubrición.

En ningún caso se podrán cubrir las construcciones con materiales reflectantes. Se realizarán en colores y tonos oscuros.

4.3.2.- Construcciones sujetas a Autorización Especial.-

En Suelo No Urbanizable Genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas (3 ha) de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>). En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la Ley de Aragón.

b) Obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones.

4.3.2.1.- Normativa aplicable.-

Usos de Utilidad Pública o Interés Social que Requieran Emplazarse en el Medio Rural

Entre ellos se pueden encontrar:

- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.

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

- Los usos de carácter recreativo, tales como las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor.

- Actividades de esparcimiento: áreas de picnic, establecimientos provisionales, campings y demás campamentos de turismo.

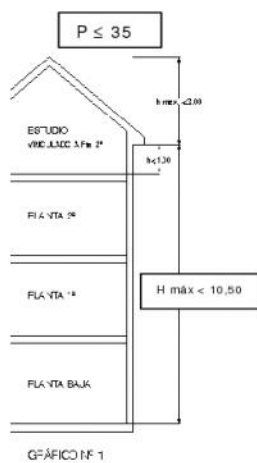


- Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.
- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.
- Los servicios de infraestructuras y cementerio.

En todo caso, será de aplicación lo establecido en la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en cada supuesto.

En Huesca, a 7 de mayo de 2012. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Antonio Gómez Rodríguez

## Anexo\_I



## Anexo II

Anexo II

| SUND R-1         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÁMBITO           | Al Este del núcleo urbano de Sariñena, comprende la zona situada entre la Acequia del Molino y el recinto ferial e Instituto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| SUPERFICIE TOTAL | 95.916 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| USO              | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| EDIFICABILIDAD   | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DENSIDAD         | 25 viv/ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| CONDICIONES      | <p>Formará parte del viario del sector un vial de veinte metros (20 m) de sección que siga el trazado del vial (Camino de las Torres) que desde la residencia de la tercera edad se dirige hacia la zona del Instituto.</p> <p>Se delimitarán sectores para su desarrollo con una superficie mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>). Estos sectores se apoyarán en la trama urbanística existente y garantizarán la continuidad de una trama urbana adecuada.</p> |

| SUND R-2         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÁMBITO           | Situado al Oeste del núcleo urbano, tiene como eje el viario denominado Miguel Servet y enlaza la carretera de Zaragoza y la futura variante de circunvalación de la localidad de Sariñena con el suelo urbano existente.                                                                                                  |
| SUPERFICIE TOTAL | 55.778 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| USO              | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| EDIFICABILIDAD   | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DENSIDAD         | 25 viv/ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| CONDICIONES      | <p>Para su desarrollo podrán delimitarse sectores de una superficie mínima de seis mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>), que deberán apoyarse en la trama viaria existente.</p> <p>El vial existente que cruza el ámbito deberá formar parte del viario del sector con una anchura mínima de doce metros (12 m).</p> |

| SUND R-3 |                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------|
| ÁMBITO   | Situado al Norte del núcleo de Sariñena, junto a la carretera A-131. |

(continuación)

|                         |                                                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SUPERFICIE TOTAL</b> | 41.130 m <sup>2</sup>                                                                                                         |
| <b>USO</b>              | Residencial                                                                                                                   |
| <b>EDIFICABILIDAD</b>   | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                                                           |
| <b>DENSIDAD</b>         | 15 viv/ha                                                                                                                     |
| <b>CONDICIONES</b>      | Para su desarrollo podrán delimitarse sectores de una superficie mínima de seis mil metros cuadrados (6.000 m <sup>2</sup> ). |

**SUND R-4**

|                         |                                                                                                                                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÁMBITO</b>           | Situado al Oeste del núcleo urbano de Sariñena, limita por el Este con el pabellón deportivo.                                        |
| <b>SUPERFICIE TOTAL</b> | 13.079 m <sup>2</sup>                                                                                                                |
| <b>USO</b>              | Residencial                                                                                                                          |
| <b>EDIFICABILIDAD</b>   | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| <b>DENSIDAD</b>         | 25 viv/ha                                                                                                                            |
| <b>CONDICIONES</b>      | Su desarrollo se hará mediante un único sector de trece mil setenta y nueve metros cuadrados (13.079 m <sup>2</sup> ) de superficie. |

3.2.2.2.- Suelo Urbanizable No Delimitado INDUSTRIAL (I).-**SUND I-1**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÁMBITO</b>           | Se encuentra ubicado en las proximidades de la carretera de Huesca, entre el núcleo de Sariñena y el Barrio de la Estación y es colindante con los suelos industriales del entorno (El desarrollo de este suelo supondrá completar un vacío actualmente existente entre varios suelos de carácter industrial). |
| <b>SUPERFICIE TOTAL</b> | 188.932 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>USO</b>              | Industrial                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>EDIFICABILIDAD</b>   | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>CONDICIONES</b>      | Se delimitará por sectores con una superficie mínima de tres hectáreas (3 ha) [Treinta mil metros cuadrados, 30.000 m <sup>2</sup> ].                                                                                                                                                                          |

**SUND I-2**

|               |                                                                                                                           |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÁMBITO</b> | Se encuentra ubicado en la zona conocida como "El Puyalón" - al Sur del núcleo urbano de Sariñena- y teniendo como eje la |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(continuación)

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | carretera de Sariñena a Caspe A-230 (Punto kilométrico 70).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>SUPERFICIE TOTAL</b> | 284.543 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>USO</b>              | Industrial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>EDIFICABILIDAD</b>   | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>CONDICIONES</b>      | <p>Se delimitará por sectores con una superficie mínima de tres hectáreas (3 ha) [Treinta mil metros cuadrados, 30.000 m<sup>2</sup>].</p> <p>Para el desarrollo del mismo será necesario realizar una única intersección con la carretera A-230, extremo que deberá ser informado por el Servicio de Carreteras de la Diputación General de Aragón y se establecerán desde ésta intersección unos viales de servicio.</p> |