

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 12.488

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 26 de octubre de 2012, reunido bajo la presidencia de doña Pilar Lou Grávalos, de la Diputación General de Aragón, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. **Fuendetodos:** *Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2011/198.*

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 11 de julio de 2012.

Mediante escrito de fecha 20 de julio de 2012 se procede a la devolución del expediente debido a la carencia de requisitos formales imprescindibles para que el Consejo Provincial de Urbanismo pueda pronunciarse sobre el expediente. En fecha 3 de agosto de 2012 el Ayuntamiento aporta nueva documentación.

Segundo. — La documentación presentada corresponde al Plan General de Ordenación Urbana, redactado por el arquitecto don Jesús Heredia. La documentación remitida cuenta con diligencia respecto de la aprobación provisional de fecha 25 de abril de 2011.

Tercero. — En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de avance que se determinan en el artículo 48 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y artículo 60 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Cuarto. — De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente acuerdo plenario de fecha 26 de octubre de 2010, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 17, de fecha 22 de enero de 2011, y posteriormente se publicó una corrección de errores con fecha 3 de marzo de 2011 y en “Heraldo de Aragón” de 6 de febrero de 2011. Según informe técnico se formulan dos escritos de alegaciones.

Quinto. — Con fecha 16 de noviembre de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Fuendetodos adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado el precepto indicado este se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

Sexto. — Por lo que respecta al planeamiento actualmente vigente cabe destacar que el municipio de Fuendetodos cuenta con normas subsidiarias, aprobadas definitivamente en sesión de fecha 6 de abril de 2000 y homologadas a Plan General en sesión celebrada el 29 de junio de 2004.

Séptimo. — En el expediente administrativo constan los siguientes informes sectoriales:

Instituto Aragonés del Agua. Consta en el expediente la existencia de cuatro informes del IAA, de los cuales el cuarto, emitido en fecha 26 de junio de 2012 es de sentido favorable, en él se justifica el cumplimiento de las prescripciones impuestas en los informes anteriores.

En fecha 7 de febrero de 2012, fue solicitado informe a la Delegación de Gobierno en Aragón, sobre la posible afectación del PGOU a línea ferroviaria desmantelada, sin que conste respuesta sobre la materia.

Informe favorable de la Dirección General de Carreteras, de fecha 20 de abril de 2011, imponiendo la prescripción de recoger las líneas de protección de carreteras en la documentación gráfica del PGOU.

Informe de Protección Civil de fecha 9 de mayo de 2011 en el que se establece la ponderación de los riesgos, indicando el grado de aceptabilidad de cada uno de los aspectos analizados, debiendo ser resueltos por el Ayuntamiento. Se indican como riesgos más elevados los siguientes: caída de árboles, cercanía a vías de comunicación e incendios urbanos.

Resolución Conjunta de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 28 de julio de 2010.

Informe de la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad de fecha 16 de junio de 2011, en el informe se formula una apreciación globalmente favorable, sin perjuicio de advertir una serie de incidencias que deberían ser subsanadas en el proyecto definitivo, fundamentalmente se indica la carencia en el apartado “8.1.8. Patrimonio natural” de las especies de flora y fauna recogidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón (Decreto 181/2005). Se recomienda la utilización de especies autóctonas en la configuración de las zonas verdes. Se indica además que debe existir relación entre los planos de zonificación y la documentación recogida en el ISA, en aspectos relativos a la nomenclatura en protecciones de determinados elementos físicos existentes en el suelo no urbanizable del término municipal, así como la conveniencia en indicar las coordenadas UTM y el norte geográfico. No se ha encontrado explicación en el texto sobre la denominada “reserva para equipamiento”.

Consta igualmente informe de fecha 19 de abril de 2012, sobre lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, indicando que no existen observaciones que formular.

Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro de fecha 20 de enero de 2012, en el que se informa favorablemente la ordenación proyectada en su rela-

ción con los cauces públicos existentes, sin perjuicio de estar a lo dispuesto en relación con las habituales prevenciones respecto a las autorizaciones en zonas de policía. Consta además el informe correspondiente a la suficiencia en la dotación de aguas, de fecha 19 de octubre de 2011, puesta en relación con la ordenación proyectada. En esta parte del informe de CHE, se indica que existe disponibilidad del recurso en origen (refiriéndose al “Embalse de las Torcas”), sin embargo, en el caso de que el origen sea de la masa de agua “075, Campo de Cariñena”, existirían restricciones para evitar su sobreexplotación.

Se aporta Resolución de 16 de septiembre de 2011 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la memoria ambiental del PGOU de Fuendetodos. De la citada Resolución se deduce que la nueva ordenación no incide negativamente en los objetivos de conservación de la red natura 2000, que se propone un modelo compacto alrededor del núcleo, siendo conveniente un desarrollo de los nuevos ámbitos de suelo fundamentado en las expectativas sociales y demográficas del municipio, primando la regeneración del suelo urbano consolidado frente a nueva ocupación del no consolidado.

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

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — El acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante un Plan General de Ordenación Urbana debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

El estudio del presente expediente analizará los distintos aspectos que componen un expediente de Plan General, como son la documentación que debe contener, la justificación, la coherencia de la propuesta, entre otras.

Entre las exigencias documentales, en especial, hay que hacer referencia a la memoria, ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a extremos como la conveniencia y la oportunidad, los criterios de ordenación y objetivos, las diferentes alternativas contempladas, etc. Así, la motivación es un elemento formal de las alteraciones del planeamiento de capital importancia para la legalidad de las mismas. El “ius variandi”, en cuanto potestad administrativa, es un poder jurídico sometido a la Ley y al Derecho, cuyo ejercicio debe justificarse caso por caso. Por otra parte, la discrecionalidad de los planes debe ser equilibrada por una puntual explicación de las concretas elecciones que la modificación singular del plan realiza. La legislación urbanística exige un alto nivel de la que podemos llamar justificación-motivación de las alteraciones del planeamiento.

Cuarto. — El objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Fuendetodos: El expediente se refiere al trámite de redacción de nuevo PGOU, que sustituirá al actual planeamiento (NN.SS.) que se encuentra vigente desde 1999.

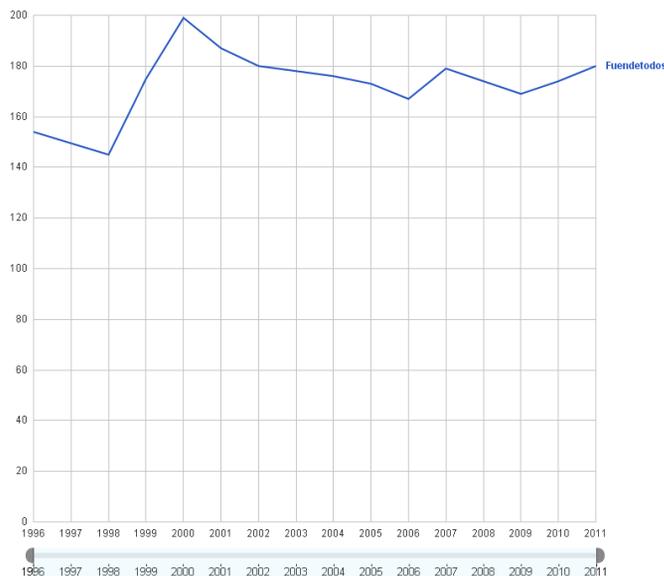
Fuendetodos se encuentra junto a la carretera A-220 de Belchite a Cariñena, aproximadamente equidistante entre ambos municipios. El acceso desde Zaragoza, también puede realizarse pasando por Botorrta, por la carretera A-2101, o desde Muel, por la A-1101, hasta Villanueva de Huerva, y desde allí por la A-220.

El estado general de la edificación es aceptable, según se detalla en la memoria informativa y conviene señalar la existencia de un buen número de edificios de interés, que ya habían sido recogidos en el catálogo de las NN.SS.

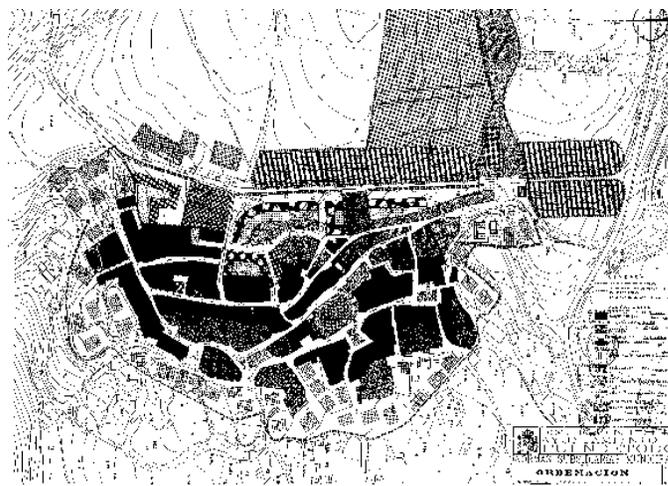
El municipio queda incluido en una Comarca que ostenta un saldo de población decreciente, cuyo principal sector productivo tradicionalmente ha sido el agrícola. Según se deduce de la memoria del proyecto tramitado, el municipio centra las expectativas de su estabilidad y posible crecimiento en el fomento de actividades turísticas relacionadas con el museo de la casa natal de Goya y actividades artesanales complementarias.

El casco urbano de Fuendetodos, como otros muchos pueblos de la provincia, desarrolla su trama urbana, desde unas primeras hileras de edificaciones tradicionales situadas a media ladera de un pequeño cabezo, concretamente enclavadas en su lado sur, protegidas de cierzo y asegurándose el perfecto soleamiento.

Fuendetodos es un municipio en el que se aprecia un importante decrecimiento de su población, desde finales del siglo XIX, hasta nuestros días, baste como dato decir que en 1900, contaba con 545 habitantes, y en 1995 sólo alcanzaba los 175. En la actualidad se encuentran empadronados unos 180 habitantes, existiendo, por lo tanto un ligero incremento en la población desde esta fecha hasta la actualidad.



El plano de zonificación de las vigentes NN.SS. es el siguiente:



El suelo urbano definido por las NN.SS., queda contenido en un único ámbito concentrado, sin núcleos dispersos. Dentro de este núcleo cabe distinguir diferentes zonas que acertadamente se señalan en el plano de calificación del suelo.

El ámbito del núcleo tradicional se establece la zonificación siguiente:

ZONA DENOMINADA "CASCO ANTIGUO":

—Uso residencial, hotelero, comercial (pequeño comercio en planta baja), oficinas, espectáculos (en planta baja), religioso, cultural, deportivo, representativo, sanitario, industrial (todas aquellas que sean compatibles con el uso residencial, por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales). Almacenaje: Prohibidos los calificados como insalubres, nocivos o peligrosos, Ganaderos: Prohibido, salvo uso familiar.

—Altura máxima: Se detalla pormenorizadamente en el plano de planta, se establece el siguiente criterio:

IV plantas: 14 metros.

III plantas: 9 metros.

II plantas: 7 metros.

Y se añade: Se permitirá, no obstante, una altura mayor en frentes de fachada consolidados en ella, al menos en sus dos terceras partes.

—Ocupación: 100% en P.B. y P. Sot.; 75% en P. alzadas, se exceptúan de esta limitación las parcelas de sup. menor de 200 metros.

—Parcela mínima: No se establece, por contra no se permiten agregaciones que obtengan fachadas superiores a 10 metros en una calle.

—Cubiertas: Pte.: entre 20% y el 40%.

—Vuelos: balcones y galerías cerradas con saliente máx. = 40 centímetros. Los vuelos deberán situarse a más de 3,50 metros, y con una longit. máxima de 3,60 metros. Prohibidos en calles de ancho < 3 metros.

—Edif. máxima: 2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Parece exagerado permitir vuelos cerrados en calles de secciones tan escasas. Sería más oportuno cuando menos limitar la posibilidad de su construcción a los viarios que cuenten con anchura mínima de al menos 4 metros.

ZONA DENOMINADA "EXTENSIVA":

—Uso residencial, hotelero, comercial (pequeño comercio en planta baja), oficinas, espectáculos (en planta baja), religioso, cultural, deportivo, representativo, sanitario, industrial: (todas aquellas que sean compatibles con el uso residencial, por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales). Almacenaje: Prohibidos los calificados como insalubres, nocivos o peligrosos, Ganaderos: Prohibido, salvo uso familiar.

—Altura máxima: II plantas: 7,50 metros, permitiendo aprovechamiento no habitable bajo cubierta.

—Ocupación: 100% en P.B. y P. Sot., 75% en P. alzadas. Las parcelas menores de 150 metros cuadrados quedan exceptuadas de estas limitaciones. Los espacios libres se acumularán al fondo del solar.

—Parcela mínima: Se establece parcela mínima de 200 metros cuadrados, y 6 metros de fachada.

—Cubiertas: No se regulan.

—Vuelos: Balcones y galerías cerradas con saliente máx. = 40 centímetros. Los vuelos deberán situarse a más de 3,50 metros, y con una longit. máxima de 3,60 metros. Prohibidos en calles de ancho < 3 metros.

—Edif. máxima: 1,70 metros cuadrados/metro cuadrado.

ZONA DENOMINADA "RESIDENCIAL ADOSADA":

—Uso residencial (con la salvedad de que se permite la vivienda adosada, excluyéndose la tipología de residencial colectiva), hotelero, comercial (pequeño comercio en planta baja), oficinas, espectáculos (en planta baja), religioso, cultural, deportivo, representativo, sanitario, industrial: (todas aquellas que sean compatibles con el uso residencial, por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales). Almacenaje: Prohibidos los calificados como insalubres, nocivos o peligrosos. Ganaderos: Prohibido, salvo uso familiar.

—Ordenación: Se permite alterar la ordenación, mediante estudio de detalle.

—Altura máxima: II plantas: 6, 50 metros, permitiendo aprovechamiento no habitable bajo cubierta.

—Ocupación: 100% en P.B. y P. Sot., 75% en P. alzadas. Las parcelas menores de 150 metros cuadrados quedan exceptuadas de estas limitaciones. Los espacios libres se acumularán al fondo del solar.

—Parcela mínima: Se establece parcela mínima de 200 metros cuadrados, y 6 metros de fachada.

—Cubiertas: No se regulan.

—Vuelos: Balcones y galerías cerradas con saliente máx. = 40 centímetros. Los vuelos deberán situarse a más de 3,50 metros, no se define longit. máxima. Prohibidos en calles de ancho < 4 metros, para calles entre 4-8 metros = vuelo máximo 0,40 m, para calles > 8 metros vuelo máximo 0,60 metros.

—Edif. máxima: 2 metros cuadrados/metro cuadrado, sobre la parcela neta delimitada por alineaciones.

La intensidad prevista resulta adecuada, siempre que se entienda que las "alineaciones" no son las de vial, sino las de definición del área de movimiento de la edificación.

ZONA DENOMINADA "RESIDENCIAL AISLADA":

—Uso residencial (con la salvedad de que se permite la vivienda unifamiliar aislada), hotelero, comercial (pequeño comercio en planta baja), oficinas, espectáculos (en planta baja), religioso, cultural, deportivo, representativo, sanitario, industrial: (todas aquellas que sean compatibles con el uso residencial, por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales). Almacenaje: Prohibidos los calificados como insalubres, nocivos o peligrosos. Ganaderos: Prohibido, salvo uso familiar.

—Ordenación: Se permite alterar la ordenación mediante estudio de detalle.

—Altura máxima: II plantas: 6 metros, sin aprovechamiento bajo cubierta, sólo se permiten las "pendientes tradicionales por encima de la altura máxima".

—Ocupación: No se define. El espacio situado entre las "Alineaciones oficiales y la traza viaria, pasa a considerarse espacio libre privado.

—Parcela mínima: No se establece, pero el número máximo de viviendas no puede exceder de la delimitación grafiada en el plano.

—Vuelos: No se permiten sobre viario público.

—Edif. máxima: 1,50 metros cuadrados/metro cuadrado, sobre la parcela neta delimitada por alineaciones.

La intensidad prevista resulta adecuada, siempre que se entienda que las "alineaciones" no son las de vial, sino las de definición del área de movimiento de la edificación.

La ponencia deberá valorar la posibilidad de alterar la ordenación mediante estudio de detalle.

ZONA DENOMINADA "EQUIPAMIENTO":

—Uso escolar, hotelero, comercial, religioso, asistenciales, cultural, guardería, recreativo, de aparcamiento y de servicio.

—Edif. máxima: 3 metros cuadrados/metro cuadrado, sobre la parcela neta delimitada por alineaciones.

"ZONA VERDE":

—Ocupación máxima: 5% y edificabilidad de 0,1 metros cuadrados/metro cuadrado.

Uso escolar, hotelero, comercial, religioso, asistenciales, cultural, guardería, recreativo, de aparcamiento y de servicio.

—Edif. máxima: 3 metros cuadrados/metro cuadrado, sobre la parcela neta delimitada por alineaciones.

SUELO NO URBANIZABLE:

—Se definen tres zonas en este tipo de suelo, suelo de alto valor ecológico, suelo no urbanizable protegido y SNU genérico. Los usos e intensidades son análogos a los de las NN.SS., y se remite genéricamente al texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Instrucción de la DGA de 8 de abril de 1987, en cuanto a distancia entre granjas.

CATÁLOGO:

—Intervención en los edificios de interés histórico-arquitectónico: Se establece un catálogo, con tres grados de protección diferentes:

"IM" (de interés monumental): Se aplicará la LPH, al carecer del informe de patrimonio desconocemos la incidencia de tal circunstancia. [Iglesia parroquial, ermita (situada frente a la iglesia), restos del Castillo Arabe].

"IA" (interés arquitectónico): 16 edificios tradicionales, no se arbitra procedimiento específico alguno para garantizar su protección.

"A" (de interés ambiental): 16 edificios tradicionales, no se arbitra procedimiento específico alguno para garantizar su protección.

Quinto. — Con respecto a la clasificación del suelo en el documento aportado se prevé lo siguiente:

Sobre el análisis de la clasificación del suelo que se ha propuesto en el documento, indicar que únicamente se clasifica suelo urbano y suelo no urbanizable, no existiendo por lo tanto la categoría de suelo urbanizable.

Dentro de la clasificación del suelo no urbanizable, se distingue entre las calificaciones de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable de protección especial.

En esta segunda clasificación se estructuran las protecciones especiales siguientes:

—Red Natura 2000 (Zepa Río Huerva-Las Planas).

—Patrimonio natural y riesgos orográficos.

—Protección de carretera.

—Barrancos y cauces naturales.

—Balsas y fuentes.

—Vías pecuarias (Veredas).

Al contar con informes favorables de los diferentes organismos que supervisan y autorizan los usos del suelo diferentes de la mera explotación de los recursos naturales, tales como el Instituto Aragonés del Agua, Medio Natural, INAGA, CHE, únicamente restaría comprobar la correcta regulación de los usos edificatorios en dichos ámbitos.

En este sentido se comprueba que se encuentran prohibidas las construcciones en general, no obstante, en el caso de edificaciones agrícolas, se establece parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, altura máxima de 4 metros edificabilidad máxima 0,03 metros cuadrados/metro cuadrado, retranqueos de 8 metros a frente de parcela y de 5 metros al resto de linderos, además de regularse someramente la conveniencia de integración en el medio natural.

La regulación parece adecuada en general, sin perjuicio de que la matización sobre la autorización de edificaciones agrícolas que se superpone sobre la prohibición general, parece que podría exigir mayor detalle de precisión, regulando la prohibición absoluta en los suelos especiales por motivos de riesgos hidrológicos, carreteras y vías pecuarias, como por otra parte parece racionalmente evidente. Es decir, hubiera sido preferible, en lugar de realizar una regulación genérica para la totalidad de los suelos no urbanizables especiales, que se hubiese pormenorizado poniendo en relación la regulación específica con la particular causa que motiva la protección especial de cada tipo de suelo.

En el suelo no urbanizable genérico, se regula la parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, indicando que para realizar edificaciones agropecuarias, la parcela a ocupar debe alcanzar una superficie superior a 3000 metros cuadrados, de tal modo que se disponga de otras fincas a las que resultará vinculada la edificación, de modo que la superficie del conjunto supere la superficie de 10.000 metros cuadrados. También se admiten excepciones para usos destinados a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas así como para usos de utilidad pública e interés social que lo requieran. En el suelo no urbanizable genérico se admite el uso de vivienda unifamiliar aislada, se regula la distancia entre edificaciones, fijando el límite en 150 metros.

En el suelo no urbanizable genérico, la edificabilidad es de 0,05 metros cuadrados/metro cuadrado; no obstante, se incorpora la excepción relativa a la posibilidad de alcanzar la edificabilidad de hasta el 0,5% en usos agropecuarios, previa justificación ante el Ayuntamiento. En este sentido, parece que la regulación de estos casos específicos (edificaciones agropecuarias), tal vez

hubiera estado mejor regulado, incorporando el cauce del estudio de detalle con las limitaciones que se detallan, a fin de configurar un procedimiento regulado que permita garantizar la participación pública y que pueda resultar formalmente configurado el ejercicio de la discrecionalidad que se deduce de la regulación pretendida.

En el suelo no urbanizable genérico, se regulan los usos ganaderos en consonancia con normativa autonómica vigente.

En función de lo dispuesto en el artículo 113 de Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón "[...] los Planes Generales de Ordenación Urbana podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos u otros bienes inmuebles de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. [...]".

En este sentido, se hace referencia a la existencia de una "reserva en suelo no urbanizable" para la constitución de "patrimonios públicos de suelo", lo que comporta incorporar los derechos de tanteo y retracto sobre dichos suelos a favor de la Administración, indicando además que la limitación que se deduce de la calificación comporta la posibilidad de declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por tiempo máximo de cinco años, prorrogables una sola vez por dos años más, si media causa justificada, previa audiencia a los propietarios afectados. Esta posibilidad que abre el PGOU, se indica que podrá operar en cualquier clase de suelo. Dicho contenido es acorde con lo dispuesto en el artículo 113.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Seguidamente, y dentro del suelo no urbanizable especial, se indica la disposición de unas áreas de reserva en suelo no urbanizable, que se disponen al servicio de equipamientos y aparcamiento, matizando que en dicho ámbito se le aplica la regulación del suelo no urbanizable especial.

Con el fin de que quedase clara la posibilidad de aplicar el sistema de expropiación y puesto que considerando la entidad del municipio, la ejecución de alguna de estas reservas previsiblemente se corresponda con la resolución de servicio o equipamiento al servicio de la totalidad del municipio, pudiera valorarse, entre otras, la posibilidad de que previamente a la ejecución de alguna de las operaciones apuntadas, fuese precisa su previa consideración como sistema general, o en caso de que la forma de obtención de estos terrenos fuese mediante el sistema de expropiación, tener en cuenta dicha circunstancia en el correspondiente estudio económico.

En lo relativo al suelo urbano, se distingue entre el consolidado y el no consolidado, en esta segunda categoría se encuentran las unidades de ejecución siguientes:

UNIDAD	AMBITO	PARCELAS EDIFICABLES	INDICE DE EDIFICAB.	A.M.	PLAZO DESARROLLO	PLAZO EDIFICACION	COSTE PREVISTO URBANIZAC.
U.E.1	4.029	2.427	0,50	0,3012	14 AÑOS	16 AÑOS	204.440
U. E. 2	8.854	462	1,70	0,3052	10 AÑOS	12 AÑOS	449.270
		3.834	0,50				
U.E.4	2.476	1.527	0,50	0,3084	6 AÑOS	8 AÑOS	125.637
U.E.5	3.075	1.910	0,50	0,3106	8 AÑOS	10 AÑOS	156.032
U.E.6	2.488	1.588	0,50	0,3191	10 AÑOS	12 AÑOS	126.246
U.E.7	5.457	3.273	0,50	0,2999	12 AÑOS	14 AÑOS	276.899

U.G.3	2.801	1.773	0,92	0,6230	7 AÑOS	9 AÑOS	131.980
-------	-------	-------	------	--------	--------	--------	---------

La densidad de viviendas por hectárea, en todas las unidades de ejecución es de 20 viv/Ha. En la denominada EG-3, se recoge el contenido del estudio de detalle tramitado y aprobado en desarrollo de las NN.SS. vigentes, por lo que su contenido se integra en el nuevo PGOU; en este caso, el número de viviendas previsto en el E.D. es de 10 viviendas.

La superficie total en el suelo urbano no consolidado en UE alcanza 2,6 hectáreas equivalentes a unas 52 viviendas, además de las 10 previstas en la denominada U.G. 3.

En general, se permite reordenar los ámbitos de cada unidad de ejecución mediante estudio de detalle.

Sexto. — Por lo que respecta al análisis de la zonificación cabe indicar lo siguiente:

La zonificación asociada al suelo urbano no consolidado es la correspondiente a vivienda unifamiliar aislada, que además de la extensión de las denominadas UE, también se le aplica a los ámbitos de suelo urbano consolidado ubicados en la periferia del núcleo urbano:

Las características fundamentales de la zonificación:

• Unifamiliar aislada son las siguientes:

—Uso principal: Vivienda unifamiliar aislada.

—Altura máxima: 2 plantas y 6 metros.

—Se permiten retranqueos desde la alineación viaria.

—Ocupación: 50%.

—Edificabilidad: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado. Las condiciones estéticas coinciden con las del casco antiguo.

• Zona extensiva: Se corresponde con las áreas de extensión del casco antiguo:
— Uso principal: Vivienda unifamiliar, y vivienda colectiva con la limitación de un máximo de tres viviendas por zaguán.
— Altura máxima: 2 plantas y 7,50 metros.
— Los espacios libres se acumularán en el fondo del solar configurando patio de manzana.

— Ocupación: PB: 75%, P. Alzadas 50%, estas limitaciones no se aplican a parcelas de superficie inferior a 150 metros cuadrados.

Edificabilidad: Máxima, 1,70 metros cuadrados/metro cuadrado.

Las condiciones estéticas coinciden con las del casco antiguo.

• Zona extensiva: Se corresponde con las áreas de extensión del casco antiguo:

— Uso principal: vivienda unifamiliar, y vivienda colectiva con la limitación de un máximo de tres viviendas por zaguán.

— Altura máxima: 3 plantas. No obstante, en frentes de fachada con mayores alturas se permite la gradación siguiente: IV plantas y hasta 12 metros; III plantas y hasta 9 metros; II plantas y hasta 7 metros.

— Los espacios libres se acumularán en el fondo del solar configurando patio de manzana.

— Ocupación: PB: 75%, P. Alzadas 50%, estas limitaciones no se aplican a parcelas de superficie inferior a 200 metros cuadrados.

— Edificabilidad: Máxima, 2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Las condiciones estéticas se corresponden con la tipología de la trama del casco urbano tradicional y se encuentran establecidas muy correctamente.

Se regulan adecuadamente la zona verde, espacios libres y equipamientos.

Por último indicar que no en el expediente no consta el informe favorable de la CPPC.

Séptimo. — En relación al catálogo, se deberá aportar informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

En virtud de lo expuesto.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Fuendetodos, ordenando la publicación de las normas urbanísticas, en lo relativo al suelo urbano consolidado y no consolidado.

Segundo. — Suspender el Suelo no urbanizable, de acuerdo con los argumentos expresados en el fundamento de derecho quinto, y en particular por los siguientes:

1. En el suelo no urbanizable especial deberá quedar clara la prohibición de los almacenes agrícolas en los ámbitos de protección por riesgos, carreteras, vías pecuarias, yacimientos... cuestión que aun pareciendo obvia, no parece deducirse exactamente del tenor literal del artículo correspondiente a los usos permitidos en dicha clase de suelo.

2. Por lo que respecta a las áreas de reserva en suelo no urbanizable, y con el fin de que quedase clara la posibilidad de aplicar el sistema de expropiación, y puesto que considerando la entidad del municipio, la ejecución de alguna de estas reservas previsiblemente se corresponda con la resolución de servicio o equipamiento al servicio de la totalidad del municipio, pudiera valorarse, entre otras, la posibilidad de que previamente a la ejecución de alguna de las operaciones apuntadas, fuese precisa su previa consideración como sistema general, o en caso de que la forma de obtención de estos terrenos fuese mediante el sistema de expropiación, tener en cuenta dicha circunstancia en el correspondiente estudio económico.

Tercero. — Suspender Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana debido a la necesidad de contar con el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Fuendetodos e interesados».

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.º *Objeto.*

El presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica todo el suelo del término municipal, en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio prefijado, incorporando las determinaciones de ordenación estructural y garantizando la funcionalidad y coherencia entre el desarrollo previsto y la sostenibilidad ambiental y económica.

Art. 2.º *Alcance.*

Las disposiciones de estas normas se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

Se entiende de aplicación subsidiaria la Directriz Sectorial de Urbanismo, conforme establece el artículo 285 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, pero conforme señala la disposición transitoria primera de la Ley 3/2009, las normas subsidiarias y complementarias provinciales de Zaragoza, en tanto no con-

tradigan la Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la referida Directriz Especial de Urbanismo.

En todo lo consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas normas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes, legislación estatal: el Real Decreto legislativo 2/2008, la Ley 4/1989, de 27 de marzo, la Ley 16/1985, de 25 de junio, y legislación autonómica: la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, la Ley 4/2009 de Ordenación del Territorio de Aragón, la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, la Ley 6/1998 de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón.

Art. 3.º *Ámbito material y territorial.*

Las presentes normas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del municipio de Fuendetodos (Zaragoza).

Art. 4.º *Ámbito temporal y vigencia.*

El Plan General de Ordenación Urbana será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su Aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contenga. Al ser el Plan urbanístico sometido a evaluación ambiental, deberá publicarse simultáneamente la documentación señalada en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón. (Art. 73.1 y 2 LUA 3/2009).

Salvo que la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, en cuyo caso, el Plan carecerá de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no se publique el documento refundido o la aprobación definitiva de la rectificación pertinente.

El horizonte temporal máximo de gestión fijado por el presente Plan General será de quince años (art. 39 de la LUA 3/2009).

El presente Plan General de Ordenación Urbana tendrán vigencia indefinida, siempre que no proceda su revisión o modificación en función de los criterios establecidos por la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón. (Art. 76.1 LUA 3/2009).

Art. 5.º *Causas de revisión.*

Constituirán motivos de revisión o sustitución del proyecto de normas subsidiarias propuesto:

1. Las variaciones sensibles, de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación, que justifican la clasificación del suelo adoptada.

2. Cuando resulte afectada, por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).

3. La alteración de los criterios fundamentales de las normas, por factores exteriores al desarrollo del municipio.

4. Cuando aparezcan usos no previstos según indica la Ley del Suelo.

5. El agotamiento potencial del suelo contenido en las unidades de ejecución y zonificaciones que se contemplan.

Art. 6.º *Interpretación.*

Corresponde al Ayuntamiento de Fuendetodos, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas, dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación de las presentes normas.

Interpretación que se realizará en función de su contenido escrito, atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

• Unidad y coherencia entre todos los documentos.

• Cumplimiento de los objetivos del Plan expresados en la memoria.

• Los documentos de contenido específico prevalecerán sobre el resto.

• Prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas.

• Dentro de las representaciones gráficas, prevalecerán aquellas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

CAPÍTULO II

EFFECTOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 7.º *Publicidad e información.*

Los documentos de los Planes Generales de Ordenación Urbana serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el municipio. (Disposición adicional quinta LUA 3/2009).

Se establece como derecho del ciudadano el acceso a toda la información urbanística de la que disponga la Administración pública en los términos establecidos en las Leyes y demás disposiciones aplicables. [Art. 20 g) LUA 3/2009].

Art. 8.º *Obligatoriedad.*

Los particulares, al igual que las Administraciones públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Plan, normas y ordenanzas urbanísticas.

Serán nulas las reservas de dispensación que se contuvieren en los mismos, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren. (Art. 72 LUA 3/2009).

Art. 9.º *Planeamiento de desarrollo.*

Conforme señala el artículo 286.3 b) LUA 3/2009 el presente Plan General simplificado, no contempla la clasificación de suelo urbanizable, y el suelo urbano se desarrollará mediante el régimen de obras públicas ordinarias, o un Plan especial, por lo que no se prevé la necesidad de elaboración de Plan parcial.

Art. 10. *Planes especiales.*

10.1. Objeto.

Los planes especiales pueden desarrollar y complementar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y, salvo expresa previsión en con-

trario en este, podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural.

10.2. Finalidades.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular Planes especiales para las siguientes finalidades (art. 64 LUA 3/2009):

- a) El desarrollo de sistemas generales.
- b) La protección del medioambiente, de la naturaleza y del paisaje.
- c) La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos.
- d) La protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.
- e) La vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del Plan General o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.
- f) La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.
- g) Otras finalidades análogas.

El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 a 60 de la LUA 3/2009.

Art. 11. *Estudios de detalle.*

11.1. Objeto.

Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales (art. 67 LUA 3/2009).

11.2. Finalidades.

Conforme establece el artículo 67.2 LUA 3/2009, los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

11.3. Limitación de los estudios de detalle.

Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes (art. 67.3 LUA 3/2009).

CAPITULO III

LICENCIAS

Art. 12. *Modalidades de licencias.*

Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, licencia ambiental de actividades clasificadas, de inicio de actividad, de apertura o de ocupación otorgada por el municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

Los municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la normativa de régimen local.

El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento (art. 229 LUA 3/2009).

12.1. Licencia ambiental de actividades clasificadas.

La licencia ambiental de actividades clasificadas se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección Medioambiental de Aragón (Art. 230 LUA 3/2009).

12.2. Licencia de inicio de actividad.

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas (art. 231 LUA 3/2009).

12.3. Licencia de apertura.

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividades clasificadas, y tendrá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades

recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos (art. 232 LUA 3/2009).

12.4. Licencia de ocupación.

Conforme establece el artículo 233 LUA 3/2009, la licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias ni la licencia ambiental de actividades clasificadas ni la de apertura (art. 233 LUA 3/2009).

Art. 13. *Resolución única.*

En los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o funcionamiento tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado. (Art. 234 LUA 3/2009).

Art. 14. *Actos sujetos a licencia urbanística.*

Según señala el artículo 236.1 LUA 3/2009, están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como:

1. Las parcelaciones urbanísticas.
2. Los movimientos de tierra.
3. Las obras de nueva planta.
4. La modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
5. La primera utilización de los edificios.
6. La modificación del uso de los edificios.
7. La demolición de las construcciones.
8. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
9. Demás actos señalados por los Planes.

Art. 15. *Procedimiento.*

Conforme establece el artículo 242 LUA 3/2009, las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el alcalde.

d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el plazo de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultasen deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se trate de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose esta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo ordinario.

Art. 16. *Caducidad y silencio administrativo.*

La autorización o licencia deberá establecer el plazo de comienzo de las obras o actividad, y el plazo máximo de paralización y terminación de las obras e instalaciones que, en todo caso, deberá respetar la normativa sectorial aplicable. En defecto de regulación específica, regirá el plazo de seis meses para el comienzo de la actuación autorizada. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducada la licencia. No obstante, podrá prorrogarse cuando existan causas justificadas. En todo caso, deberá tramitarse el oportuno procedimiento, con audiencia del interesado. La caducidad de las licencias urbanísticas se regirá por lo establecido en la legislación urbanística de Aragón, según establece el artículo 152 REBASO.

Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico (art. 243 LUA 3/2009).

Art. 17. *Suspensión de las licencias.*

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

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

Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase la licencia. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase la licencia, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables. Tratándose

de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulando el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia (art. 269 LUA 3/2009).

Art. 18. Final de obras y documentación.

El artículo 7 LOE, "Documentación de la obra ejecutada", señala que una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hacen referencia los apartados anteriores, que constituirá el libro del edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

TITULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 19. Clasificación.

La clasificación de suelo responderá al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio fijado en la memoria del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Queda clasificado todo el suelo del término municipal, incluido el destinado a sistemas generales, en una de las siguientes clases:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo no urbanizable.

El suelo que no sea clasificado como suelo urbano tendrá la clasificación de suelo no urbanizable.

Art. 20. Categorías.

En función de la clase de suelo definida, se establecen las siguientes categorías:

- a) Dentro del suelo urbano se delimitan dos categorías:
 - Consolidado.
 - No consolidado.
- b) En el suelo no urbanizable se definen a su vez, otras dos categorías:
 - Genérico.
 - Especial, que comprende:
 - Zepa Río Huerva-Las Planas, Red Natura 2000.
 - Patrimonio Natural y riesgos orográficos.
 - Patrimonio Natural Hoz La Puebla.
 - Cauces naturales.
 - Protecciones sectoriales (carreteras y vías pecuarias).
 - Areas de reserva.

CAPITULO II

SUELO URBANO

Art. 21. Definición.

Según señala el artículo 12 LUA 3/2009, tendrán la condición de suelo urbano:

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

b) Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Art. 22. Suelo urbano no consolidado.

Conforme señala el artículo 13.2 LUA 3/2009, el Plan General atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que someta a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior.

Quando se trate de terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, el Plan General podrá atribuirles la condición de suelo urbano no consolidado someténdolos al régimen de actuaciones integradas, cuando resulte necesaria su urbanización o reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas de urbanización para alcanzar alguno de los siguientes objetivos:

a) Delimitar unidades de ejecución, cuya ejecución requiera la gestión de una actuación integrada de urbanización.

b) Corregir aquellas situaciones en las cuales la urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente.

c) Establecer dotaciones de cesión obligatoria y gratuita.

Según establece el artículo 13.3 LUA 3/2009, el Plan General atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que deban someterse al régimen de las actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal. Tendrán la condición de suelo urbano no consolidado en todo caso los terrenos de suelo urbano en los que el planeamiento incremente el aprovechamiento preexistente, de conformidad con la definición establecida en el artículo 131.5 LUA 3/2009, aun cuando se encuentren completamente urbanizados.

Art. 23. Suelo urbano consolidado.

El suelo urbano que el Plan General no defina como no consolidado tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Art. 24. Solar.

Según define el artículo 14 LUA 3/2009, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano apto para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el mismo, debiendo tener señaladas alineaciones y rasantes.

b) Si el planeamiento no concretara los requisitos, se precisará que además de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 12 a) LUA 3/2009 referidos a acceso rodado integrado en la malla urbana, servicios de abastecimiento, evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica; la vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente. La cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de 20 metros.

CAPITULO III

SUELO NO URBANIZABLE

Art. 25. Definición.

Conforme se establece en el artículo 17 LUA 3/2009, tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección. O policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación.

b) O de otros accidentes graves, que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el Plan General, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

Art. 26. Suelo no urbanizable genérico.

Constituirá el suelo no urbanizable genérico el clasificado y calificado como tal por el Plan General de Ordenación Urbana (art. 18 LUA 3/2009).

El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

Art. 27. Suelo no urbanizable especial.

Conforme establece el artículo 19 LUA 3/2009, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el Plan General reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

a) Los terrenos excluidos de transformación mediante urbanización por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) 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.

Art. 28. Deberes.

Según establece el artículo 35 LUA 3/2009, en el suelo que sea rural, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone:

1. Mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o la salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el medioambiente.

2. Prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire, y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes, y en su caso, recuperarlos de ellas.

3. Mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

El propietario de suelo que promueva la ejecución de actuaciones autorizadas en suelo no urbanizable genérico, conforme se establece en las presentes normas, tendrá los siguientes deberes:

1. Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la correspondiente autorización o licencia.

2. Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal para legitimar usos privados del suelo no incluidas las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias (vinculadas a usos agrarios de carácter productivo como el cultivo agrícola de regadío, de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas o invernaderos) quedando incluida la vivienda de persona que deba permanecer permanentemente en la explotación.

3. Costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, construcción o edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

CAPITULO IV

RÉGIMEN ESPECIAL DE ZONAS DE BORDE

Art. 29. *Ambito.*

Las zonas situadas al borde del suelo urbano clasificadas como suelo no urbanizable, que no tenga la condición legal de suelo no urbanizable especial, constituirán las zonas de borde y se regirán por lo establecido en los artículos siguientes.

Art. 30. *Conexión a las redes municipales.*

Conforme establece el artículo 285 LUA 3/2009, la conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

b) Las conexiones habrán de pasar por terreno de uso público y libre tránsito, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal. Excepcionalmente, se autorizarán servidumbres de paso.

Art. 31. *Usos admisibles.*

Según establece el artículo 285 LUA 3/2009, en las zonas de borde del suelo urbano podrá autorizarse, sin perjuicio del régimen general de autorización de usos en el suelo no urbanizable genérico señalado en el artículo 39 y siguientes de las presentes normas urbanísticas, y con objeto de potenciar el poblamiento tradicional de los núcleos, evitando la proliferación de usos constructivos dispersos en el territorio que no se correspondan con los autorizables en esta clase de suelo, la construcción de:

- Vivienda unifamiliar, que podrá conectarse a las redes generales municipales.

Art. 32. *Condiciones.*

Según señala el artículo 285 LUA 3/2009, las condiciones mínimas que deberán incluir para su autorización serán las siguientes:

1. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a cien metros desde el punto de conexión con las mismas. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación, no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni aun con servicios autónomos y no se alterará la clasificación del suelo como no urbanizable.

2. Las precisas para evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente.

3. La fijación de condiciones de la edificación y de los usos y, especialmente, los retranqueos exigibles. Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen, que podrán regularse, de conformidad con lo que pudiera señalar la directriz especial de urbanismo, mediante la correspondiente ordenanza.

4. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos, siendo la franja de terreno correspondiente al retranqueo mínimo de tres metros del lindero que da a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

5. Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados.

6. Las condiciones de las construcciones que pudieran autorizarse en la misma parcela con servicios autónomos conforme al régimen general de autorización en suelo no urbanizable.

7. El dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, y los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

8. Las condiciones que garanticen el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación y, especialmente, las garantías que procedan, que podrán alcanzar la totalidad del coste de las obras necesarias para la conexión.

9. Las precisas para garantizar que las infraestructuras de conexión discurren por terrenos de uso público y libre tránsito, así como que su conservación queda a cargo de quienes las utilicen.

10. La parcela tendrá una superficie superior a tres mil metros cuadrados. En aquellos casos en que la dificultad de llegar a la parcela mínima urbanística establecida pudiera impedir que prosperase alguna solicitud de uso justificada, se podrán admitir excepcionalmente como suficiente justificación de parcela mínima por el órgano competente, las afecciones al uso principal solicitado de terrenos de la misma propiedad que, aún ubicados en distintos emplazamientos dentro del municipio, puedan sumar las dimensiones necesarias.

Art. 33. *Procedimiento.*

La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe desfavorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá (art. 285 LUA 3/2009).

CAPITULO V

SISTEMAS GENERALES

Art. 34. *Definición.*

Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico (art. 191.2 LUA 3/2009).

Art. 35. *Obtención.*

Conforme señala el artículo 192 LUA 3/2009, los terrenos destinados al planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado, se obtendrán:

1. Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible.

2. Cuando la modalidad anterior fuera inviable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito del sector en suelo urbano, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

3. Cuando las modalidades anteriores fuesen inviables o inconvenientes, mediante expropiación forzosa.

Art. 36. *Clasificación.*

Son sistemas generales, además de las infraestructuras de comunicaciones, las zonas verdes y espacios libres y equipamientos existentes en el municipio, los terrenos destinados a la construcción de la EDAR y del Museo del Grabado, ya iniciada.

TITULO III

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Suspendido en virtud de Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 26 de octubre de 2012.

TITULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO I

ESTATUTO DE LA PROMOCIÓN DE SUELO URBANO

Art. 61. *Derechos.*

Conforme establece el artículo 20 LUA 3/2009, la Administración orientará su actuación urbanística en la consecución de los siguientes derechos de los ciudadanos:

1. Derecho al acceso a toda información urbanística de la que dispongan las Administraciones Públicas.

2. Derecho a participar en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución.

3. Derecho a colaborar en la actividad de planeamiento o gestión en los términos establecidos en la LUA 3/2009.

4. Derecho de edificar, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, en las condiciones y plazos establecidos en las presentes normas.

5. Derecho al ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y la jurisdicción contencioso-administrativa, mediante recursos o acciones para exigir la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística.

Art. 62. *Obligaciones.*

62.1. Suelo urbano consolidado.

Conforme señala el artículo 35 LUA 3/2009, en suelo urbano consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

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

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

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

62.2. Suelo urbano no consolidado.

Según establece el artículo 24 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, en suelo urbano no consolidado, los propietarios de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

1. Promover la transformación del suelo, financiarla, y en su caso, ejecutarla.
2. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
3. Costear, y en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales, y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos, que esta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Deber que se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios a cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Entre tales obras se entenderán incluidas las de:

- a) Potabilización.
- b) Suministro y depuración de agua.
- c) Infraestructuras de transporte público exigibles para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que se generen.

4. Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas o adscritas a la actuación para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos a la unidad de ejecución.

En las actuaciones de dotación, la entrega de suelo podrá sustituirse por otras formas de cumplimiento de dicho deber.

5. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración.

6. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de actuación y que constituya su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, según la legislación vigente.

7. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Art. 63. *Condiciones del derecho a edificar.*

Según el artículo 222 LUA 3/2009, la edificación de parcelas y solares requerirá:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

CAPITULO II

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 64. *Gestión urbanística.*

En el suelo urbano podrá ejecutarse el planeamiento, mediante la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias (art. 289 LUA 3/2009).

Art. 65. *Unidades de ejecución.*

Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

No podrán delimitarse unidades de ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de dichos terrenos.

La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el planeamiento urbanístico o, en todo caso, en los programas de compensación o urbanización, que podrán asimismo modificar las delimitadas en los instrumentos de planeamiento (art. 145 LUA 3/2009).

Se han delimitado siete unidades de ejecución en suelo urbano. En cualquier caso, su ámbito podrá ser modificado o subdividido, por acuerdo municipal, siguiendo los criterios legales y justificando que no se afecta al equitativo reparto de cargas y beneficios.

Art. 66. *Aprovechamiento urbanístico.*

El aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación, será igual al aprovechamiento objetivo fijado, sin perjuicio de que en el caso de rehabilitación de edificaciones que no se encuentren en situación de "fuera de ordenación" conforme estas normas, si la edificabilidad materializada históricamente

fuera superior al aprovechamiento objetivo señalado, se tomará la edificabilidad como referencia (art. 288 LUA 3/2009).

Art. 67. *Cesiones.*

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda por el promotor de la actuación (art. 10 LUA 3/2009).

Conforme establece el artículo 24 LUA 3/2009, en suelo urbano no consolidado los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

- Promover su transformación, financiarla y ejecutarla de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
- Costear, y en su caso ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las de las dotaciones locales y sistemas generales, y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos, que esta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. (Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere).

- Entregar a la Administración competente suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes de dotaciones y servicios, así como dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán cederse obligatoria y gratuitamente al municipio, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos a la unidad de ejecución. Los terrenos correspondientes al sistema autonómico de vivienda social en alquiler se cederán a la Comunidad Autónoma de Aragón.

Art. 68. *Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.*

La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá a través de alguno de los siguientes medios:

1. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
2. Cesión en virtud de convenio urbanístico.
3. Expropiación u ocupación directa.

El coste de las obras públicas de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización o proyecto de obras públicas ordinarias, quedando afectadas con carácter real las fincas o parcelas correspondientes al pago de las mismas.

Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de las obras públicas de urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Art. 69. *Costes de urbanización.*

Según establece el artículo 146 LUA 3/2009, las cargas de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización, y en el caso de la gestión indirecta por urbanizador, además, los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

Las cargas de urbanización se distribuyen entre los propietarios en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán los siguientes conceptos:

El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los Planes, programas y proyectos, así como las restantes obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios en la medida precedente. Los costes de estable-

cimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración.

Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los Planes.

El coste de los Planes de desarrollo, de los programas de compensación o urbanización y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

En los supuestos de gestión indirecta por urbanizador, el coste de los Planes de desarrollo, las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización, y los demás gastos acreditados, que se abonará, en su caso, a quién hubiese promovido útilmente el planeamiento o alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.

Art. 70. *Conservación de la urbanización.*

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuman voluntariamente o se establezca en el Plan o proyecto de interés general de Aragón, Plan General o planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización. Las entidades urbanísticas de conservación tienen naturaleza administrativa, están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación (art. 130.2 y 4 LUA 3/2009).

Art. 71. *Presupuesto para edificar.*

No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en los artículos 239 o 240 LUA 3/2009.

En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y se encuentren en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos (art. 27.2 LUA 3/2009).

Conforme señala el artículo 239 LUA 3/2002, la autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

a) Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, no sólo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de contratos de las Administraciones públicas, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de este, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Art. 72. *Conservación de la edificación.*

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 252, 253, 254, 255, 256 y 257 de la LUA 3/2009.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable (art. 251 LUA 3/2009).

Art. 73. *Edificios fuera de ordenación.*

Conforme establece el artículo 75 LUA 3/2009, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana que resulten disconformes con el mismo por:

Afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres.

Contener usos incompatibles u otras razones análogas.

Estar prevista su expropiación.

Serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en los edificios fuera de ordenación:

Obras de consolidación obras de aumento de volumen obras de modernización e incremento de su valor de expropiación.

Se podrán realizar las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

CAPITULO III

PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Art. 74. *Noción.*

Se estará a lo dispuesto, en el artículo 38 del Real Decreto legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo que establece que con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que esta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística [art. 16.1 b) Decreto 2/2008].

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, constituyen un patrimonio separado, y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o su sustitución por dinero, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Art. 75. *Destino.*

Conforme establece el artículo 111 LUA 3/2009, los patrimonios públicos de suelo deberán gestionarse con la finalidad de regular el mercado de terrenos, mejorar la escena urbana, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán destinarse preferentemente a la construcción de viviendas protegidas o, en su defecto, a otros fines de interés social.

Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que le sea aplicable o, mediante acuerdo específico del órgano competente, a los usos propios de su destino, entre los que se incluyen en todo caso los siguientes:

1. Las obras de urbanización.
2. La obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.
3. La construcción de equipamientos públicos u otras instalaciones de uso público autonómico o municipal, siempre que sean promovidas por las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales.
4. Las actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda y de renovación urbana.
5. Los gastos de realojo y de retorno.
6. La compra, y, en su caso, rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamientos públicos.

TITULO V

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 76. *Parcela.*

Se entiende por parcela, la unidad de suelo tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente (art. 17 Real Decreto legislativo 2/2008 texto refundido de la Ley de Suelo).

Art. 77. *Solar.*

Según el artículo 14 LUA 3/2009, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano apto para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el mismo, debiendo tener señaladas alineaciones y rasantes.

b) Si no existe planeamiento o este no concretara los requisitos, se precisará que además de cumplir los requisitos de:

- Acceso rodado integrado en la malla urbana.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de evacuación de agua.
- Suministro de energía eléctrica.

La vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y cincinado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente. La cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la

superficie de parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de 20 metros.

Art. 78. *Calle.*

Su clasificación se hace por asimilación a los siguientes tipos correspondientes:

1. Peatonal, sin tráfico rodado.

2. Calle de tráfico ligero y ocasional. Para paso de personas y vehículos ligeros cuyo galíbo sea igual o menor a 2,20 metros.

3. Calle de tráfico. Para paso regular de personas y vehículos corrientes de todo tipo y tenga un galíbo mayor de 3,20 metros.

Art. 79. *Ancho de calle.*

En un punto de su alineación, es el diámetro de la circunferencia tangente en ese punto inscrita entre alineaciones.

Art. 80. *Ancho de plaza.*

Para el ancho de la plaza, se considera el de la calle más ancha que concurra a ella.

Art. 81. *Alineación.*

Alineación de una calle, plaza o vía, es la línea sobre el terreno que señala el límite de la edificación o edificabilidad.

• Alineación actual: Es la alineación existente actualmente.

• Alineación oficial: Es la alineación que regirá, y como tal vendrá marcada en los planos.

Cuando no haya modificación en los trazados de las calles o plazas, esta alineación será la oficial. Las fincas afectadas por la variación de alineación (entre actual y oficial) se calificarán “fuera de línea”. Las superficies de parcelas fuera de línea serán expropiables. Contrariamente cuando la alineación oficial quede delante de la alineación actual, se originarán “parcelas apropiables”.

Art. 82. *Rasante.*

• Actual: Término que indica el perfil actual del terreno.

• Oficial: Término con el que se designará la rasante que determinen o prevean las ordenanzas, los planes y los proyectos de urbanización correspondientes, que podrán o no modificar la actual dentro de los límites que señalan estas normas.

Art. 83. *Retranqueos.*

Es la separación entre la línea oficial y la de fachada, medida según la normal a la primera. Se permitirán siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto. Estas se tratarán en armonía de materiales y volúmenes con las fachadas contiguas.

El suelo no ocupado deberá ser urbanizado y mantenido decorosamente, especialmente en pavimento y jardinería. Si este espacio se cierra, se hará con tapia de mampostería dignamente revestido, en relación al entorno donde se sitúa.

Art. 84. *Fachadas.*

Son los paramentos de cierre vertical, o con pendiente igual o mayor al 100% respecto al plano horizontal.

Deberán tratarse con la entidad de cerramiento del cuerpo principal del edificio. Los elementos propios de su composición (balcones, ventanas, tribunas, impostas, aleros, etc.) serán dispuestos de manera sobria, perfilada y sin fundirse, ni crear volumetrías ambiguas que degraden su aspecto sencillo.

Los piñones y testeros que han de quedar vistos como fachada, deberán tratarse con la misma entidad que esta.

Art. 85. *Alero.*

Es el vuelo de los faldones de cubierta más allá del plano de fachada. Podrán volar sobre la calle, desde la alineación oficial hasta 1/10 del ancho de la calle, siempre que se sitúen a más de 3,5 metros de altura sobre la rasante.

Art. 86. *Altura de un edificio.*

Se entiende por tal la distancia vertical desde la rasante oficial, en el punto medio de la fachada y la cara inferior del último forjado.

En las calles con pendientes la altura se medirá por tramos correspondientes a dos metros de desnivel y en la forma antes descrita.

Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificados en más de 2/3 parte, los municipios sólo podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos (art. 219 LUA 3/2009).

En edificios de esquina, podrá adoptarse como altura reguladora, aquélla más favorable de la que se obtengan en los tramos adyacentes a la esquina, sin que rebasen los máximos establecidos en cada zona, en ningún tramo.

Art. 87. *Vuelos.*

Son los salientes que realiza la construcción sobre medio público o privado, a partir de las alineaciones establecidas en fachada o en patio de manzana.

Art. 88. *Zócalos.*

Se obliga a un zócalo de piedra u hormigón (encofrado in situ y moldurado o abujardado) con una altura mínima de 0,50 metros en base de paredes de muros, de fachada, tapias, etc.

Art. 89. *Edificios y módulos prefabricados.*

Queda taxativamente prohibidas las construcciones prefabricadas muebles y los móviles destinados a un uso permanente. Caso de pretenderse un uso ocasional, deberá ser justificado, ante el Ayuntamiento, previamente a su instalación. La ocupación del suelo requerirá, en cualquier caso, licencia municipal previa, mediante la aportación de la documentación técnica procedente desde el punto de vista de la seguridad, cimentación, capacidad geotécnica del suelo, conexiones a servicios, integración en el entorno, cumplimiento de normas estéticas, etc., especificando, claramente, el plazo de ocupación máximo.

TITULO VI

CONDICIONES AMBIENTALES

CAPITULO I

PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Art. 90. *Disposiciones generales.*

La actividad urbanística deberá integrar la consideración del paisaje en todas sus fases de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y la legislación sobre el paisaje.

Las construcciones, obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles observarán las exigencias de protección del medioambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales, en que se permita su realización.

La tipología de las construcciones deberá ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas, habrán de armonizar con el paisaje en el que vayan a emplazarse (art. 218 LUA 3/2009).

Art. 91. *Evaluación de impacto ambiental.*

Definida como el procedimiento para evaluar, corregir y controlar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto o actividad causa sobre el medio ambiente (art. 4 Ley 7/2006 Protección Ambiental de Aragón).

Asimismo, tal y como establece el artículo 36 Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental, los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad, que tengan incidencia en zonas ambientalmente sensibles.

Art. 92. *Basureros y estercoleros.*

Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del término municipal como vertedero de basuras y escombros.

A tal efecto y por los servicios municipales competentes se utilizará como depósito de las mismas la zona que estime más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 500 metros 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 usos de incineradores al objeto de eliminar los desperdicios. Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recurrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

Art. 93. *Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.*

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias de explotación se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona.

Se prohíbe sacar piedras y rocas fuera de los cauces de los ríos, en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. Al cesar en sus explotaciones se verán obligadas a reponer el paisaje natural suprimiendo en lo posible taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Art. 94. *Arbolado.*

La corta de arbolado con propósito de cambiar a otro tipo de uso el suelo, cuando no esté sometida a Planes de ordenación y afecte a una superficie mayor de 20 hectáreas deberá someterse a evaluación de impacto ambiental.

No se podrá acceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y 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. Esta repoblación se realizará siempre con especies propias de la zona (anexo I de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón).

Art. 95. *Montes de utilidad pública.*

El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley 15/2006 de Montes de Aragón. 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 protección mínima aplicable en estos montes será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arboleda 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.

Art. 96. *Tendidos eléctricos, telefónicos o telegráficos.*

Se realizarán estudios de su ubicación con el fin de no alterar el paisaje. Su instalación requerirá la oportuna licencia municipal de obras, preferiblemente será enterrados.

Art. 97. *Silos de cereales y depósitos de agua.*

No se autorizará su construcción si sus dimensiones no están proporcionadas con la escala del paraje donde de asienten. Se estudiará detenidamente su adecuación al entorno y al paisaje.

Art. 98. *Red de transporte.*

Las construcciones utilizadas en las proximidades de las carreteras se adecuarán a las disposiciones señaladas por la Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón y Decreto 206/2003 Reglamento de Carreteras de Aragón.

Art. 99. Líneas de energía.

En el ámbito del suelo urbano las líneas de alta tensión se regirán por lo dispuesto en las normas de urbanización. En el resto del territorio, la servidumbre de paso de energía eléctrica habrá de ser respetada con las distancias mínimas a las líneas que permite el Real Decreto 223/2008 Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITCLAT 01 a 09.

Art. 100. Ruidos.

La contaminación acústica se asocia sobre todo a los suelos urbanos y a los urbanizables que dependerán del correspondiente planeamiento de desarrollo, siendo obligado adoptar los objetivos de naturaleza preventiva que se establecen en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en cuanto a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se delimitarán territorialmente las áreas acústicas señaladas en el citado texto legal, en función del uso predominante del área urbanizada sujeta a ordenación, estableciéndose unos límites mediante la aplicación de unos índices de inmisión de ruido (tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007), siendo el objetivo de calidad acústica para las referidas áreas el cumplir dichos valores.

En el término municipal de Fuentetodos son de aplicación tres de las áreas acústicas (a, b y c) contempladas en el Real Decreto 1367/2007:

- **Áreas acústicas de tipo a).** Sectores del territorio de uso residencial: Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

- **Áreas acústicas de tipo b).** Sectores de territorio de uso industrial: Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica, etc.

- **Áreas acústicas de tipo c).** Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos: Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

Atendiendo a los objetivos de calidad señalados en el citado Real Decreto, los índices de ruido asignados son las siguientes:

Tipo de áreas acústicas	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
Tipo a. Predominio del uso residencial	65	65	55
Tipo b. Predominio del uso industrial	75	75	65
Tipo c. Predominio del uso recreativo	73	73	63

Índices de ruido: Nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, en decibelios.

Se establecen los tres períodos de evaluación diarios siguientes:

- Ld: Día de 7:00 a 19:00 horas (doce horas).
- Le: Tarde de 19:00 a 23:00 horas (cuatro horas).
- Ln: Noche de 23:00 a 7:00 horas (ocho horas).

Se define como servidumbre acústica la destinada a conseguir la compatibilidad del desarrollo y funcionamiento de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, etc., con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas. Las zonas de servidumbre acústica serán delimitadas por las Administraciones competentes para la aprobación de mapas de ruido de infraestructuras, siendo posible superar los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas.

Se establecen como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo.

II. Estos valores tendrán la consideración de valores límite.

Cuando en el espacio interior de las edificaciones a que se refiere el apartado anterior, localizadas en áreas urbanizadas existentes, se superen los valores límite, se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores

de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II.

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o Uso Residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas Estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o Cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Ninguna instalación, establecimiento, actividad industrial, comercial, de almacenamiento, deportivorecreativa o de ocio podrá transmitir a los locales colindantes en función del uso de éstos, niveles de ruido superiores a los establecidos en la tabla B2, del anexo III. A estos efectos, se considerará que dos locales son colindantes, cuando en ningún momento se produce la transmisión de ruido entre el emisor y el receptor a través del medio ambiente exterior.

Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades.

Uso del local colindante	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Residencial	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Administrativo y de Oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Educativo o Cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

(Arts. 5, 7,14.a, 16,24.3, anexos I, II y III del Real Decreto 1367/2007, Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

Art. 101. Contaminación de las aguas.

Los vertidos de todo tipo de instalaciones a la red de alcantarillado deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para la inspección y control de los mismos de libre acceso desde el exterior, acondicionado para aforar los caudales circulantes, así como la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

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.

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.

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

- 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.
- Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- 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.)
Amoniaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Acido cianhídrico	10
Acido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

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 a continuación:

Parámetros	Concentración Media Diaria máxima	Concentración Media Diaria máxima
pH	5,509,50	5,509,50
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 de 1/40	Inapreciable a una dilución de 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)	0,2	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
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

(Arts. 14, 15 y 16 del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.).

No se concederán nuevas licencias a instalaciones o edificios que no prevengan la conexión de sus vertidos a la red de alcantarillado, salvo que se trate de puntos de salida de aguas pluviales exclusivamente. Se conservarán, como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan y que cuenten con autorización del organismo gestor de la cuenca hidrográfica.

Art. 102. Contaminación electromagnética.

Será de aplicación la Recomendación 1999/519/Ce del Consejo, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición al público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz), con aparición en el D.O.L. 199 de 30 de julio.

En la citada recomendación legal, se incorporan en anexos:

a) Las restricciones básicas frente a esta fuente de contaminación (anexo II):

Restricciones básicas para campos eléctricos, magnéticos y electromagnéticos (0 Hz/300 GHz).

Gama de frecuencia	Inducción Magnética (Tm)	Densidad de Corriente (mA/m2) (rms)	SAR medio de cuerpo entero (W/kg)	SAR localizado (cabeza y tronco) (W/kg)	SAR localizado (miembros) (W/kg)	Densidad de Potencia S (W/m2)
0 Hz	40					
>01 Hz		8				
14 Hz		8/f				
41.000 Hz		2				
1.000 Hz/100 kHz		f/500				
100 kHz/10 MHz		f/500	0,08	2	4	
10 MHz/10 GHz			0,08	2	4	
10 GHz/300 GHz						10

NOTA: f es la frecuencia en Hz.

b) Los niveles de referencia (anexo III):

Niveles de referencia para campos eléctricos, magnéticos y electromagnéticos (0Hz-300GHz).

Gama Frecuencia de	Intensidad De campo E	Intensidad De campo H (A/m)	Campo B (μT)	Densidad de Potencia equivalente De Onda plana (W/m2)
01 Hz		3,2 x 10 ⁴	4 x 10 ⁴	
18 Hz	10.000	3,2 x 10 ⁴ /f ²	4 x 10 ⁴ /f ²	
825 Hz	10.000	4.000/f	5.000/f	
0,0250,8 kHz	250/f	4f	5f	
0,83 kHz	250/f	5	6,25	
3150 kHz	87	5	6,25	
0,151 MHz	87	0,73/f	0,92f	
110 MHz	87/f ^{1/2}	0,73/f	0,92f	
10400 MHz	28	0,073	0,092	2
4002.000 MHz	1,375 f ₀	0,0037 f _{1/2}	0,0046 f _{1/2}	f/200
2300 GHz	61	0,16	0,20	10

NOTA: f según se indica en la columna de gama de frecuencia.

c) la exposición a fuentes con múltiples frecuencias (anexo IV).

Art. 103. Yacimientos arqueológicos.

Habida cuenta que hasta el momento no se han detectado ningún yacimiento arqueológico o paleontológico en el término municipal, se establece, con carácter general, un nivel de protección preventiva sobre las áreas susceptibles de contener yacimientos.

Los espacios donde se presume fundadamente la existencia de restos paleontológicos o arqueológicos requeridos de medidas precautorias podrán ser declarados zonas de prevención arqueológica o paleontológica por el consejo del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, previa información pública e informe del ayuntamiento, publicándose la declaración en el "Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma".

La realización de cualquier obra o actuación que lleve aparejada la remoción de terrenos en las zonas de prevención requerirá autorización del director general responsable de Patrimonio Cultural (Art. 68 Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón).

CAPITULO 2

MEDIDAS DE ECOEFICIENCIA EN LA EDIFICACIÓN
Y GESTIÓN DEL ESPACIO URBANOArt. 104. *Medidas de ecoeficiencia en edificación.*

Las medidas de ecoeficiencia aplicables en la edificación, se regulan en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación, estableciéndose en el mismo una serie de parámetros y procedimientos cuyo cumplimiento implica la consecución de un requisito básico, como es el ahorro de energía, alcanzándose unos niveles de consumo sostenibles para una utilización racional de los edificios.

Art. 105. *Exigencias básicas de ahorro de energía (HE).*

El objetivo del requisito básico "Ahorro de energía" consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los siguientes apartados.

El Documento Básico "DB HE Ahorro de energía" especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de ahorro de energía. (Art. 15 Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 106. *Exigencia básica HE1: Limitación de demanda energética.*

Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos. (Art. 15.1, Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 107. *Exigencia básica HE2: Rendimiento de las instalaciones térmicas.*

Los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE, y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio. (Art. 15.2, Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 108. *Exigencia básica HE3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.*

Los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones. (Art. 15.3, Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 109. *Exigencia básica HE4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.*

En los edificios, con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca en este CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio o de la piscina. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial. (Art. 15.4, Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 110. *Exigencia básica HE5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.*

En los edificios que así se establezca en este CTE se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial. (Art. 15.5, Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 111. *Gestión del espacio urbano.*

Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación, careciendo en la actualidad de legislación vinculante en esta materia publicada por la Comunidad Autónoma de Aragón.

TITULO VII

ZONIFICACIÓN

CAPITULO I

RÉGIMEN Y DELIMITACIÓN

Art. 112. *Ordenanzas de edificación.*

Conforme establece el artículo 69 LUA 3/2009, mediante ordenanzas de edificación, se podrán regular las siguientes materias:

a) Los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo.

b) Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.

Las ordenanzas deberán ser conformes con la legislación sobre condiciones técnicas de edificación, seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad para discapacitados y calidad de las construcciones. En ningún caso podrán alterar el Plan General ni menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o del patrimonio cultural aragonés. Para la aprobación de las ordenanzas, se aplicarán las reglas de competencia y procedimientos establecidas en la legislación de Régimen Local.

Art. 113. *Zonas.*

El suelo urbano queda calificado en zonas que son las siguientes:

- 1) Casco antiguo.
- 2) Zona extensiva.
- 3) Residencial unifamiliar aislada.
- 4) Equipamiento.
- 5) Zona verde pública o espacio libre.
- 6) Espacio libre privado.

CAPITULO II

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USO Y ESTÉTICAS DE LAS ZONAS

*Zona de casco antiguo*Art. 114. *Definición y ámbito.*

En este concepto quedan contemplados los edificios, calles, espacios urbanos, y elementos arquitectónicos cuyas tipologías constituyen la esencia y la tradición construida en Fuendetodos. El ámbito queda reflejado en el plano de ordenación.

Las ordenanzas de aplicación en esta zona son de respeto, tanto al modo de entender la construcción como el espacio urbano con sus distintos aspectos sociológicos y jurídicos, que lo han configurado hasta nuestros días, siempre que ello no entre en conflicto con las normas de obligado cumplimiento.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las determinaciones que sean aplicables por el catálogo de edificaciones y las normas que de él proceden.

Art. 115. *Condiciones de los usos.*

Los usos admitidos en esta zona del suelo urbano, son los siguientes:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar. En vivienda colectiva no se autorizan aquellas que prevean acceso a más de tres viviendas por un mismo zaguán.
- Uso comercial. Situación: Pequeño comercio en planta baja.
- Uso hotelero. Situación: Sin limitaciones.
- Oficinas Situación: Sin limitaciones.
- Espectáculos. Situación: Sólo en planta baja.
- Religioso. Situación: Sin limitaciones.
- Cultural. Situación: Sin limitaciones.
- Deportivo. Situación: Sin limitaciones.
- Representativo. Situación: Sin limitaciones.
- Sanitario. Situación: Sin limitaciones.
- Industrial. Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo 45 DB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima.

Son usos prohibidos:

- Almacenamiento: Aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
- Ganadero: Aquellas instalaciones que dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido, para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias, de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes.
- Todos aquellos no contemplados para esta zona.

Art. 116. *Condiciones de volumen.*116.1. *Mantenimiento y conservación.*

Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, cercas, banales, etc., que configuran al núcleo de población así como los espacios por ellos conformados (corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc.) que poseen consideración de interés ambiental. A tal efecto se deberán conservar todos los muros de piedra (sillería o mampostería) existentes y en los casos de renovación de la edificación se tendrán que reutilizar en la nueva construcción.

116.2. Altura máxima edificable.

Como norma general la altura máxima edificable será de tres plantas. Se permitirá, no obstante, una altura mayor en frentes de fachada consolidados por la edificación de mayor altura, al menos en sus dos terceras partes. En rehabilitaciones de edificios se permitirá mantener la altura existente. En nuevas edificaciones, los límites en metros se aplicarán, según la siguiente escala:

- IV plantas, 12 metros; III plantas, 9 metros; II plantas, 7 metros.

116.3. Ocupación.

La planta baja y los sótanos de los edificios podrán ocupar el 75% de la parcela. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 50% del solar. Se exceptúan de esta limitación las parcelas de superficie menor de 200 metros cuadrados.

116.4. Parcela mínima.

En el casco antiguo ya consolidado no se establece parcela mínima, pues podría tener efectos destructivos y de descomposición, por ser extraña al origen y formación tradicional del casco. Se intentará por ello mantener el parcelario existente y no se permitirán agregaciones que obtengan fachadas superiores a 10 metros lineales en una calle.

116.5. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubierta y chimeneas, pudiendo localizarse bajo la cubierta (en la falsa) los depósitos de agua, las salas y cuartos de instalaciones, trasteros, desvanes e incluso piezas habitables siempre que reúnan las condiciones higiénico-sanitarias suficientes.

116.6. Cubiertas.

Deberán ser necesariamente inclinadas, si bien se permitirán azoteas planas sin vista desde la calle en un porcentaje máximo del 20% de la superficie total de la cubierta. La pendiente no podrá ser superior al 40% debiendo ajustarse lo más posible a la tradicional existente.

116.7. Vuelos.

Solamente se podrán realizar sobre la calle balcones y galerías cerradas (tribunas) con un saliente máximo de 40 centímetros.

Los vuelos deberán situarse a más de 3,50 metros de la rasante de la calle, en su parte más alta. La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo.

Los vuelos no se permitirán en calles cuyo ancho sea igual o menor a 3 metros. Su dimensión máxima en longitud será 3,60 metros.

116.8. Edificabilidad máxima.

En el casco antiguo se establece una edificabilidad máxima de 2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Art. 117. Locales destinados a alojamiento de animales.

Se consideran como actividades inocuas, y por tanto no sometidas a las prescripciones del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, la tenencia de locales destinados a alojamiento de animales, con las limitaciones siguientes:

• Equinos: Se permitirán los necesarios para el trabajo agrícola de sus propietarios.

• Cerdos: Una cerda y sus crías.

• Vacas: Se permitirán dos cabezas.

• Cabras y ovejas: Se permitirán cuatro cabezas en conjunto.

• Gallinas: Dos docenas.

• Conejos: Dos reproductores y sus crías.

117.1. Condiciones exigibles a los alojamientos de ganado.

Las condiciones exigibles como medidas correctoras a las actividades permitidas en el artículo anterior son las siguientes:

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

• El local deberá tener: Zócalos impermeables (a base de hormigón o materiales similares), dimensiones adecuadas, ventanas orientadas de tal forma que los olores no molesten a los vecinos y puerta de acceso no comunicada directamente con la vivienda.

• El estiércol será transportado de tal manera que se evite derramarlo por la vía pública, al lugar adecuado fuera del casco de la población, salvo que se construya un estercolero en las debidas condiciones higiénicas a juicio de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, en el interior del patio de la cuadra.

• El local se desinfectará y desodorizará con frecuencia para que el olor no constituya molestia notable para los vecinos.

Cuando por los informes de los técnicos sanitarios municipales sea evidente que no se cumplen estos requisitos o no reúnen las condiciones higiénico sanitarias suficientes, se decretará por el alcalde la cláusula inmediata del local.

Art. 118. Condiciones estéticas.

118.1. Documentación.

Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el casco antiguo debe poseer y a tal efecto, toda solicitud de obra nueva, de modificación o consolidación, llevará una documentación de las preexistencias en la zona objeto que permitan contemplar la relación existente con la trama a la que pertenece. Esta documentación constará mínimamente de:

• Fotografías del estado actual, que permitan una visión completa.

• Alzados del conjunto obtenido, del estado actual y del proyectado.

• Memoria comparativa en la que se hagan constar: las discontinuidades o rupturas (de volúmenes, materiales, espacios, etc.) en el caso de que las hubiera.

• Memoria del uso que va a hacerse del edificio.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta los criterios ya señalados, con carácter general y los enumerados con carácter particular en los que a continuación se desarrollan.

118.2. Aleros y fondos de vuelo.

Deberán ser objeto de especial cuidado y diseño, dada la importancia que adquieren en las perspectivas que ofrece el casco antiguo. Sus elementos garantizarán un envejecimiento noble, y una resistencia notable al deterioro. En el caso de pintarlos, se hará en tonos oscuros.

118.3. Huecos.

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de lo macizo predominará sobre lo hueco en las fachadas.

118.4. Carpintería.

Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento.

Queda prohibido el uso del aluminio o el PVC en su color natural u otros anodizados en tonos claros, admitiéndose, únicamente, los que posean apariencia de madera.

118.5. Barandillas.

Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas. Se prohíbe cualquier antepecho con obra (fábrica, celosías, etc.). Preferiblemente, se realizarán en hierro, y en cualquier caso, su color será negro o gris oscuro.

118.6. Elementos de fachada.

El zócalo, escalinatas exteriores y demás elementos, en la base de las edificaciones, serán realizados en piedra del lugar u hormigones encofrados o abujardados en sus partes vistas. El resto de las fachadas podrá realizarse en el mismo material o bien cualquier otro convenientemente revocado y pintado. Se prohíbe los revocos a la tirolesa, y los recubrimientos cerámicos de cualquier tipo en fachadas. Asimismo se prohíben las fachadas en ladrillo y bloque cara vista, siempre deberá ser revestido y pintado. Los revestimientos se realizarán preferiblemente con mortero de cal. En las fábricas de mampostería, el rejuntable se realizará necesariamente con mortero de cal.

118.7. Cerramiento, tapia, cercado de carácter no provisional en espacios urbanos (Jardines, corrales, etc.).

Presentarán un aspecto sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento. Su construcción se realizará con los siguientes materiales:

• Piedra del lugar aparejada en forma tradicional.

• Hormigón encofrado canteado.

• Perfilera de hierro macizo.

• Perfilera tubular de hierro galvanizado de chapa de espesor igual o mayor a 3 milímetros.

118.8. Calles y aceras.

Se recomienda el empedrado sentado con hormigón o la losa de hormigón.

118.9. Cubiertas.

Serán necesariamente inclinadas, con la posibilidad de realizar una terraza parcial. Se recomienda la teja árabe de color y textura similar a la existente. Se admite teja de cemento en color similar a la existente. Queda terminantemente prohibida la teja negra, la uralita, el fibrocemento y la chapa lisa o imitación a teja. La disposición de pendientes y diseño será similar a la tradicional de la zona.

118.10. Pintura.

Se recomienda el uso de colores, que entonen con las tierras, rocas y demás elementos naturales del entorno.

Se recomienda para la carpintería de madera exterior el uso de creosotas y betunes protectores de la madera con preferencia al barnizado.

Los colores serán limitados por la carta de colores que se incorpora a estas ordenanzas, prohibiéndose la utilización de colores no incluidos en ella.

D2.40.50	C8.30.60	C0.30.30	C4.30.40R	C8.30.30
D6.15.75	D6.20.60R	E0.25.65R	E4.40.70	E8.15.65R
F2.25.75R	F2.15.85	E8.40.60	F6.15.65R	E8.20.70R

118.11. Obras de reforma.

Las obras de reforma deberán tender a recuperar texturas de muros de las fachadas originales, eliminando las obras y postizos posteriores que alteran el carácter de la fachada. No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

*Zona extensiva*Art. 119. *Ambito.*

Es la zona formada por las áreas de extensión del casco antiguo, con el que completan manzanas de edificación, y se identifican en el plano de ordenación.

Art. 120. *Condiciones de los usos.*

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 115 de las presentes normas.

Art. 121. *Condiciones de volumen.*

121.1. Altura máxima edificable y construcciones sobre la altura máxima.

La altura máxima edificable será de 7,50 metros (dos plantas) medidas en cada punto del terreno.

Por encima de la altura máxima permitida en cada caso solamente se autorizarán la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo la cubierta (en la falsa) depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones y trasteros, desvanes o solanas, e incluso piezas habitables de reducidas dimensiones (máximo 15 metros).

121.2. Ocupación en planta retranqueos.

La edificación en planta baja y sótano podrá ocupar el 75% del terreno. En altura se podrá llegar al 50% de ocupación de la superficie total de la parcela neta.

Las parcelas menores de 150 metros cuadrados quedan exceptuadas de estas limitaciones.

Los espacios libres se acumularán en el fondo del solar, al objeto de formar un buen patio de manzana.

121.3. Vuelos sobre espacios públicos.

Se podrán realizar, abiertos o cerrados a partir de una altura de 3,50 metros medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta de cada fachada, con las limitaciones establecidas en el artículo 88.

121.4. Parcela mínima.

Se establece como mínima la parcela de 200 metros cuadrados de superficie y 6 metros de fachada, a efectos de segregaciones.

121.5. Edificabilidad.

En esta zonificación se establecen como edificabilidades máximas 1,70 metros cuadrados/metro cuadrado.

Art. 122. *Locales destinados a alojamiento de animales.*

Quedan estrictamente prohibidos en esta zonificación, la adecuación de locales para alojamiento de animales, a excepción de mascotas de compañía, en número reducido.

Art. 123. *Condiciones estéticas.*

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales utilizando volúmenes simples de manera que existe unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que las circunde pero evitando fusiones y mimetismos. Habida cuenta las pequeñas dimensiones del núcleo de población, se establecen, con carácter obligatorio, en esta zonificación, los contenidos del artículo 118 de la zonificación casco antiguo.

*Zona residencial unifamiliar aislada*Art. 124. *Ambito.*

Se forma esta zonificación con los terrenos situados en la periferia del suelo urbano, donde se situaban las antiguas eras de trillar. La edificación queda vinculada a la cesión de terrenos para ejecutar el viario y a la realización de los necesarios servicios urbanísticos del área, siendo de aplicación a las unidades de ejecución y encontrándose definida en el plano de ordenación.

Art. 125. *Condiciones de los usos.*

Será de aplicación, con carácter general, lo establecido en el artículo 115 de las presentes Normas, con la salvedad de que el único uso residencial permitido es la vivienda unifamiliar aislada o adosada. No se permite la vivienda colectiva, y el resto de usos, enumerados en el mencionado artículo, solo tendrán la consideración de permitidos, cuando sean perfectamente compatibles, con los usos residenciales colindantes.

Art. 126. *Condiciones de volumen.*

126.1. Altura máxima edificable.

Altura máxima edificable 6 metros (dos plantas) en cualquier punto de la rasante del terreno. Por encima de la altura máxima no se permiten más que chimeneas y cubiertas, respetando las pendientes tradicionales. Las alineaciones se determinarán por el proyecto de edificación, pero en todo caso, dentro del área de movimiento señalada en la parcela.

126.2. Vuelos sobre espacios públicos.

No se permiten.

126.3. Retranqueos.

Las líneas de la edificación podrán quedar retranqueadas del trazado viario. El terreno situado en torno a la edificación que no se integre en la red viaria, pasará a considerarse Espacio libre privado vinculado a la edificación. En él se puede satisfacer la dotación de estacionamiento y realizar las plantaciones que corresponden a una zona verde.

126.4. Ocupación.

La ocupación en planta baja máxima será del 50% de la superficie de la parcela.

126.5. Parcela mínima.

Se establece como mínima la parcela de 300 metros cuadrados de superficie para una vivienda.

126.6. Espacios libres dentro de la parcela.

Se ajardinarán y replantarán, obligatoriamente, el 30% de la superficie de la parcela, que tendrán la condición de zona verde privada.

126.7. Aparcamientos.

En el interior de la parcela será preciso resolver un vehículo por cada 85 metros cuadrados o fracción construidos.

126.8. Edificabilidad y densidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado aplicable a la parcela neta delimitada por alineaciones (área de movimiento). Señalándose una densidad bruta de 20 viviendas/hectárea.

126.9. En esta zonificación las alineaciones exteriores señalan las áreas de movimiento en las que se puede situar la edificación respetando las limitaciones impuestas por el porcentaje de ocupación y las normas de luces y vistas aplicables.

Art. 127. *Locales destinados a alojamiento de animales.*

Quedan estrictamente prohibidos en esta zonificación, la adecuación de locales para alojamiento de animales, a excepción de mascotas de compañía.

Art. 128. *Condiciones estéticas.*

Habida cuenta las pequeñas dimensiones del núcleo de población, se establecen, con carácter obligatorio, en esta zonificación, los contenidos del artículo 118 de la zonificación casco antiguo.

*Zona de equipamiento*Art. 129. *Ambito.*

Esta zonificación la integran todos los terrenos destinados a satisfacer las necesidades generales de equipamiento y servicios urbanos. Quedando identificados en el plano de ordenación.

Art. 130. *Condiciones de los usos.*

Los usos admitidos en esta zona de suelo urbano son:

- Equipamiento escolar.
- Equipamiento de guardería.
- Equipamiento asistencial.
- Equipamiento religioso.
- Equipamiento cultural.
- Equipamiento recreativo.
- Equipamiento administrativo.

Se admitirán como usos complementarios:

- Hotelero.
- Aparcamientos.
- Servicios comunes.
- Aquellos usos de carácter dotacional complementarios de estos principales permitidos.

Serán usos prohibidos:

- Todos aquellos no contemplados para esta zona.

Art. 131. *Condiciones de volumen.*

Esta Zonificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos. Al efecto de integrarlos en la zonificación donde se sitúen las condiciones de volumen, altura, etc., aplicables serán las contenidas en los artículos correspondientes según la zona donde se ubiquen, pudiendo excepcionar algún caso por estrictos criterios funcionales, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios, como la iglesia y el Ayuntamiento, que podrían demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los mencionados artículos.

131.1. Edificabilidad máxima.

Se establece como edificabilidad máxima 3 metros cuadrados/metro cuadrado.

Art. 132. *Condiciones higiénico-sanitarias.*

Todas las edificaciones e instalaciones existentes en esta zonificación, deberán cumplir las condiciones normales mínimas de higiene y sanidad, así como todas y cada una de las normas prescritas en la legislación vigente para cada uno de los usos a que se destinen. Se tendrá especial cuidado, en la observación de las normas sectoriales que procedan y correspondan en cada caso.

Art. 133. *Condiciones estéticas.*

Se estudiará la integración formal y funcional del edificio con el entorno que se sitúe, y en este sentido, serán aplicables, las condiciones estéticas de la zona en que esté ubicado el Equipamiento, permitiéndose, no obstante, edificios singulares dictados por la funcionalidad de su programa, previa justificación, mediante el estudio visual señalado en 118.1, tramitado ante el Ayuntamiento y aprobado previamente por este.

Zona verde pública o espacio libre.

Art. 134. *Ambito.*

Son zonas destinadas a jardines o parques con un cierto nivel de espacios de relación. Quedando identificados como zonas verdes o espacios libres en el plano de ordenación.

Art. 135. Condiciones de los usos.

El uso obligado en esta zonificación es el de:

- Zonas verdes.
- Jardines.
- Espacios de relación al aire libre.

Se admitirán como usos complementarios:

- Las instalaciones al servicio de la propia zona verde.
- Las instalaciones que demanda el uso público de las mismas en su doble vertiente de espacio libre verde, de recreo, y sus usos complementarios, así como el tráfico rodado o peatonal.

Usos prohibidos:

- Todos aquellos incompatibles con los usos obligados.

Art. 136. Condiciones de volumen.**136.1. Altura máxima edificable.**

En la edificación especial permitida se autoriza una altura máxima de 4 metros (una planta), salvo que la propia instalación exija una altura superior, de ser así, este extremo se deberá justificar a satisfacción del Ayuntamiento.

136.2. Ocupación.

Se autoriza para edificación especial una ocupación máxima del 5% de la superficie de la zona verde o espacio libre.

136.3. Edificabilidad.

Se permitirán aprovechamientos para instalaciones vinculadas al uso principal, autorizándose una edificabilidad máxima de 0,10 metros cuadrados/metro cuadrado.

136.4. Situación de la edificación.

La situación de la edificación que tendrá carácter aislado, deberá situarse retranqueada de los límites de la parcela. Si se desee una situación especial, podrá determinarse a través de un estudio de detalle.

Art. 137. Condiciones higiénico-sanitarias.

Todas las edificaciones e instalaciones existentes en esta zonificación, deberán cumplir las condiciones normales mínimas de higiene y sanidad, así como todas y cada una de las normas prescritas en la legislación vigente para cada uno de los usos a que se destinen.

Art. 138. Condiciones estéticas.

No se establecen condiciones específicas en este sentido, si bien las instalaciones y edificaciones habrán de ser adecuadas a su condición, procurando su integración volumétrica y formal al paisaje donde su ubican y formalmente responderán a criterios de composición y armonía. Se tendrá en cuenta, con carácter obligatorio, la utilización en las construcciones al servicio de la zona y en la realización del propio amueblamiento urbano la utilización de materiales no deleznable.

Zona de espacio libre privado**Art. 139. Ambito.**

Son espacios destinados a jardines o espacios libres de uso privado, vinculados individual o colectivamente a las viviendas colindantes. En ellos se prohíbe cualquier edificación de fábrica ajena al uso principal.

Art. 140. Condiciones de los usos.

Son espacios libres de edificación que quedan vinculados al servicio del uso residencial. En ellos se pueden realizar:

- Zonas verdes.
- Jardines.
- Instalaciones al servicio de la vivienda.

Usos prohibidos:

- Todas las edificaciones de fábrica que no estén al servicio del edificio principal.
- Todos aquellos usos no contemplados para esta zona.

Art. 141. Condiciones higiénico-sanitarias.

Se deberán observar todas las condiciones mínimas de higiene y sanidad vigentes.

Art. 142. Condiciones estéticas.

No se establecen condiciones específicas, si bien, cualquier plantación deberá ser adecuada a su situación, procurando su integración formal en el paisaje y respondiendo a criterios de composición y armonía. Se utilizarán siempre materiales no deleznable.

TITULO VIII**CONDICIONES DE URBANIZACIÓN****CAPITULO I****CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS****Art. 143. Abastecimiento de agua.**

La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será inferior a 200 litros por habitante y día.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

Se efectuará la distribución de agua potable mediante la red general.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la Ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

Art. 144. Saneamiento.**144.1. Tasas y cargas.**

A los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades:
- 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente.

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

144.2. Estación depuradora (EDAR).

El planeamiento municipal incluye, dentro de sus sistemas generales, suelo calificado para los siguientes usos: colectores generales, estación depuradora y emisarios e interceptores.

La distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano, es la suficiente para evitar que la propagación de olores y ruidos afecte a zonas habitadas.

A tal efecto, se dispone la reserva de terrenos en el plano de clasificación de suelos (sistema general), localizando la estación depuradora en la parcela 3. polígono 53.

144.3. Saneamiento.

La red de saneamiento de nueva factura será como la existente unitaria; los conductos de realizarán según el diseño señalado en planos mediante la formulación de un proyecto redactado por ingeniero de caminos, en el que definirá claramente el modelo propuesto y las modificaciones del existente. También se determinarán los materiales, caudales, velocidades, pendientes, etc. Ningún conducto nuevo tendrá menos de 30 centímetros de diámetro.

Se prohíbe conectar al alcantarillado entradas de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos o drenajes). Asimismo, se prohíbe el vertido de purines, dado que no son tratables por depuradora de residuos urbanos.

En las parcelas en que se construya una industria individual, se realizará una arqueta de control de vertido.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 107/2009, de 9 de junio de 2009, publicado el 1 de julio de 2009, sobre la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, y también se tendrán presentes las determinaciones de en la Ley 9/1997 de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Aragón, Ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua y Decreto 38/2004 Reglamento de vertidos de Aguas residuales a las Redes municipales de Alcantarillado.

Como norma general, en el diseño de redes sanitarias, se utilizarán los siguientes principios:

- Las escurrientías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducir las a la estación depuradora.
- La red se diseñará de tal forma que las escurrientías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no pueden entrar a la red unitaria.
- Se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a tres veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo, se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.
- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será el debido a la recogida de pluviales.
- Todas las conducciones serán subterráneas mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, a ser posible, más de un metro por debajo de la red de agua potable.

Art. 145. Energía eléctrica y alumbrado público.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kW/hora por habitante, con un mínimo de 3,5 kW/hora por vivienda.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas y las correspondientes a uso doméstico, podrán ser aéreas o subterráneas.

En los casos en que no se dispongan subterráneas, se tratará de salvaguardar el aspecto estético de las líneas, así como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

En todo caso, serán preferibles las subterráneas sobre las aéreas.

En el caso de nuevos trazados de líneas aéreas de alta tensión, éstas deberán discurrir fuera del perímetro urbano.

Asimismo debe procurarse colocar en subterráneos las canalizaciones aéreas que actualmente atraviesan el casco urbano, de forma gradual, y a la vez que se realice el proceso de urbanización o pavimentación.

Art. 146. Red viaria.

El sistema viario que se proyecte tendrá que responder a las siguientes características:

- Se consideran vías principales, las vías de penetración y tendrán un ancho mínimo de 6 metros de calzada y 1,5 metros de acera.
- Se consideran vías secundarias de circulación rodada, la red interior que tendrá una anchura de 4 metros de calzada y 1,50 metros de acera.

Art. 147. Estacionamientos.

Se establecen los estacionamientos correspondientes, según los módulos de reserva:

- Una plaza de aparcamiento por cada tres habitantes, debiendo localizarse, además, un 20% más de plazas en espacio de uso público.
- Una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de oficinas o edificios públicos.
- Dos plazas de aparcamientos por cada 200 metros cuadrados construidos en cada zona industrial o agropecuaria.

Art. 148. *Pavimentación.*

Con carácter general se utilizarán las siguientes calidades:

1. Las pavimentaciones serán: macadam con riego profundo, continuos de hormigón blindado, asfalto sobre firme de hormigón, hormigón asfáltico, enlosados de granito o terrazo sobre hormigón.
2. En aceras: enlosado de piedras naturales o artificiales, embaldosado en baldosas hidráulicas, cerámicas o asfálticas, macadam con riego asfáltico, pavimentos de caucho y hormigón.
3. En aquellas aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño se formará con los mismos materiales que en las aceras, a excepción de los macadam y continuos de asfalto. La contrahuella máxima será 15 centímetros y la huella mínima de 35 centímetros.

Art. 149. *Tratamiento de residuos.*

Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con las profundidades que merece este, para el buen funcionamiento de las comunidades.

Para el cálculo de su volumen se tomará como aproximado la cantidad de medio kilo por habitante y día que equivale a un litro como volumen medio.

Se recomienda su recogida en autocamiones que lo transporten a estaciones de recogida definitiva situadas a un mínimo de dos kilómetros del núcleo de población más próximo.

Se estará a lo dispuesto a la Ley 10/1998 de Residuos.

Art. 150. *Recepción de piedra en eras y terreno.*

Estos elementos serán preservados todo lo posible para mantener la imagen tradicional de Fuendetodos. Cuando por las alineaciones señaladas en el Plan o la ejecución del sistema viario sea preciso eliminarlos, se volverán a reponer en la línea de división del dominio público y privado, realizando vallados similares al existente. El Ayuntamiento, a través de un expediente de modificación puntual, por el sistema de tira de cuerdas, podrá dispensar el retranqueo de las alineaciones si estima que no son indispensables.

TITULO IX

NORMAS DE CONSERVACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPITULO I

OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Art. 151. *Ordenes de ejecución.*

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 252, 253, 254, 255, 256 y 257 de la LUA 3/2009.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable. (Art. 251 LUA 3/2009).

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior. A tal fin, el organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requiriente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo (art. 10 Real Decreto 2187/1978, Reglamento de Disciplina Urbanística).

Art. 152. *Ruina inminente.*

Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalajo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de

la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina (art. 259 LUA 3/2009).

Art. 153. *Desescombro de ruinas.*

Los solares con edificaciones hundidas, deberán ser desescombrados en el plazo de dos meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al propietario.

CAPITULO II

INSPECCIÓN E INFRACCIONES

Art. 154. *Inspección.*

Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, las mancomunidades y, en su caso, las comarcas llevarán a cabo funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística (art. 261 LUA 3/2009).

Art. 155. *Tipificación de las infracciones.*

Según el artículo 274 LUA 3/2009 se consideran "Infracciones leves":

- a) La realización de actos de parcelación rústica sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.
- b) La realización de alguna de las actividades sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando fuere legalizable.
- c) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
- d) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros.
- e) La realización de parcelaciones urbanísticas que sin contravenir el Planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin el proyectos de reparcelación aprobado.
- f) La Realización de obras, no disconformes con la ordenación, sin proyecto de urbanización o de obras ordinarias.
- g) La colocación de carteles sin licencia o autorización.
- h) El Incumplimiento de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, proyecto de urbanización o de obras ordinarias, cuando la actuación fuera legalizable.
- i) La instalación o ubicación sin licencia o autorización de casas móviles e instalaciones provisionales o permanentes susceptibles de legalización.
- j) El cerramiento de fincas, si fuera legalizable.
- k) La vulneración de las determinaciones de los instrumentos de ordenación Urbanística, si la infracción no se califica de grave.
- l) La no retirada en el plazo requerido por la Administración, de los materiales o medios de ejecución de las obras.
- m) La publicidad dirigida a vender parcelas o edificaciones antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- n) El incumplimiento por la Junta de Compensación o por el urbanizador de sus compromisos (cuando se subsanen en plazo).
- o) Los incumplimientos en materia de gestión (cuando se subsanen en plazo).

Conforme establece el artículo 275 LUA 3/2009 serán "Infracciones graves":

- a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones.
- b) La realización de alguna de las actividades sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando no fuere legalizable.
- c) El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el Plan.
- d) La ejecución sin licencia u orden de ejecución, o contraviéndola, de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, en edificaciones fuera de ordenación.
- e) El incumplimiento, sin licencia o contraviéndola, de la normativa sobre distancias de las edificaciones entre sí y respecto a las vías públicas, espacios libres y linderos.
- f) Realización de construcciones sin licencia, que menoscaben la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.
- g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística (grado de deterioro superior a una cuarta parte del valor).
- h) Incumplimiento de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, proyecto de urbanización o de obras ordinarias, cuando la actuación no fuera legalizable.
- i) Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque.
- j) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y de la edificación.
- k) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el Plan.
- l) El exceso sobre la altura permitida por el Plan, siempre que no implique aumento de volumen o superficie construida.

m) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la mínima edificable.

n) La realización de edificaciones en lugares que formen parte de edificios de carácter artístico histórico, arqueológico, tradicional, quebrando la armonía del grupo.

o) El incumplimiento por la Junta de Compensación o por el urbanizador de sus compromisos (cuando no se subsanen en plazo).

p) Los incumplimientos en materia de gestión (cuando no se subsanen en plazo).

q) La falta de ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados.

r) La falta de paralización de las obras en el plazo de setenta y dos horas desde que se reciba el requerimiento suspensivo de la Administración.

s) Incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas.

t) Las acciones u omisiones que retrasen, impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia de cumplimiento de la legalidad urbanística.

Por último, en el artículo 276 LUA 3/2009 se consideran "Infracciones muy graves":

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable cuando puedan dar lugar a la constitución de núcleo de población.

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

c) La realización de parcelaciones urbanísticas o actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, que afecten a superficies destinadas a dominio público, sistema general o local de espacios libres o equipamientos, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico.

d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial.

e) La infracción de las normas reguladoras de las transmisiones afectadas por los derechos de adquisición preferente de la Administración.

f) El incumplimiento por la Junta de Compensación o el urbanizador del régimen de subcontratación de las obras de urbanización.

g) El exceso de edificación en más de un 15% sobre la edificabilidad permitida por el Plan (tanto superficie como volumen).

h) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, no permitidos por el Plan, cuando supongan un incremento en más de un 15% de la edificabilidad permitida.

TITULO X

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

CAPITULO I

PROTECCIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS

Art. 156. *Catálogo de edificios.*

El catálogo de edificios de interés, vigente en el planeamiento anterior, se incorpora a las presentes Normas, tal como establece la Ley de Suelo. En él se han recogido en niveles distintos todos los edificios del municipio que son merecedores de protección específica. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la legislación estatal, Ley 16/1985, de 25 de junio, relativa al patrimonio histórico español, modificada por el Real Decreto 64/1994 de reforma del desarrollo de la Ley de Patrimonio Histórico Español y por la legislación autonómica aplicable, Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón.

Art. 157. *Niveles de catálogo.*

Conforme establece el artículo 11 Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural de Aragón, los bienes que integran el patrimonio cultural aragonés se clasifican en:

- Bienes de interés cultural (BIC).
- Bienes catalogados (BC).
- Bienes inventariados (BI).

No obstante, en relación al patrimonio edificado de Fuendetodos, distinguiremos los siguientes grupos y asimilaciones:

- BIC: Edificios de interés monumental.
- BC: Elementos de interés arquitectónico.
- BI: Edificios de interés ambiental.

Art. 158. *Edificios de interés monumental.*

Sobre los edificios valorados como de interés monumental, no cabe otra actuación posible que la restauración, que deberá realizarse con los siguientes criterios:

- Eliminar postizos y añadidos que desfiguren su valor estético, histórico o artístico.
- Restaurarlos, valorando positivamente su estilo, características e invariantes arquitectónicos.
- Mantener en ellos el uso para que fueran concebidos o instalar en ellos algún uso de similares características y condiciones.
- Los proyectos deberán ser informados por la Comisión Provincial de Patrimonio, previamente a concederle la licencia municipal, siendo el informe de la Comisión preceptivo y vinculante para la actuación municipal.

Art. 159. *Elementos de interés arquitectónico.*

Estos edificios no podrán ser derribados en su totalidad, en ellos deberán mantenerse siempre los elementos arquitectónicos que los caracterizan, como pueden ser fachadas, escaleras, patios, arcos de piedra o ladrillo, portadas adinteladas de piedra, aleros relevantes, escudos, rejas, etc.

El destino primordial de estos edificios debe ser la rehabilitación, que se realizará con los siguientes criterios:

- Valorar los elementos arquitectónicos interesantes recuperándolos en su totalidad.
- Recuperar las texturas y tratamientos originales de los mencionados elementos de interés.
- Establecer usos viables con la disposición y estructura del edificio, sin degradar el mismo.

La determinación de los elementos de interés arquitectónico a conservar, en cada caso, la realizará el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes.

Art. 160. *Edificios de interés ambiental.*

Sobre estos edificios, a pesar de su interés de conjunto, caben actuaciones de renovación completas. Ello implica que puedan ser derribados en su totalidad, pero para que esto se produzca será condición inexcusable la aprobación municipal previa, ante la demostración de que el resultado de la edificación que se pretende realizar queda más integrado en el entorno que la edificación existente. Caso contrario, el edificio que se realice debería mantener la fachada del anterior.

Se deberán siempre recuperar todos los elementos singulares que puedan poseer estas edificaciones, antes de su derribo.

Art. 161. *Obras en bienes de interés cultural.*

Las obras y demás actuaciones en los bienes de interés cultural irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añaden materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles (art. 34.2 Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón).

Art. 162. *Condiciones de volumen.*

En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y esta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará la edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo (art. 134.2 LUA 3/2009).

Art. 163. *Condiciones higiénicas.*

En los proyectos de restauración y de rehabilitación que se realicen sobre edificios catalogados, el Ayuntamiento interpretará con la mayor flexibilidad posible el cumplimiento de las normas higiénico-sanitarias, admitiendo desviaciones de hasta el 20% de las limitaciones establecidas, siempre que se razone adecuadamente la imposibilidad del cumplimiento de las ordenanzas, en razón a las características del propio edificio.

* * *

2. Ainzón: *Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2010/132.*

Visto el expediente relativo al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Ainzón se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 17 de junio de 2010. Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Ainzón fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 19 de mayo de 2007 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el BOPZ núm. 139, de 19 de junio de 2007, y en "Heraldo de Aragón", de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Como resultado de la información pública se presentan 41 alegaciones en plazo, según consta en el expediente por certificado del secretario municipal de 10 de septiembre 2007, con remisión de copia fiel de las mismas. Asimismo, con fecha de 29 de mayo de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Ainzón efectúa el acuerdo de aprobación provisional de Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, con pronunciamiento expreso sobre las alegaciones formuladas.

Segundo. — Con fecha 27 de enero de 2011, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza emitió acuerdo de aprobación definitiva parcial con suspensión. Una nueva documentación de cumplimiento de las prescripciones y solicitando el levantamiento de la suspensión acordada, tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 11 de abril de 2011, emitiéndose nuevo pronunciamiento en sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 19 de mayo de 2011.

Con fecha de entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón de 3 de agosto de 2011 de se aporta nueva documentación emitiéndose nuevo pronunciamiento en sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 25 de noviembre de 2011. En el fundamento de derecho segundo del citado acuerdo se establece lo siguiente: "A la vista de la nueva documentación aportada y de lo establecido en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 25 de noviembre de 2011, se establecen las siguientes consideraciones.

1.ª En relación con la UE1 y el suelo urbano consolidado anexo, parece recomendable regularizar el límite del ámbito para resolver la conectividad viaria.

Se aportan fotos en planos y ficha de la UE1 en donde se ve reflejada la recomendación de regularizar el límite del ámbito y de este modo queda resuelta la conectividad viaria o la sección constante del vial.

2.ª Se deberá completar la regulación de los suelos urbanizables de los sectores SR3, SR4, SR5 y SR6 conforme a las consideraciones realizadas en el fundamento segundo de acuerdo.

Una vez aportado fallo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de la Sala de lo Contencioso-Administrativo —Sección 1.ª—, recurso núm. 534, del año 1999, en donde se refleja dentro del fallo lo siguiente: "... dejando, en consecuencia, sin efecto la aprobación del Plan parcial del sector oeste "Barrera Santo Cristo-Bargas, de Ainzón", se ha completado la regulación de los suelos urbanizables supeditándolos a un grado determinado de desarrollo, consolidación y ocupación.

Ello se ha reflejado en el programa de actuación que diseña el Plan de etapas en la memoria justificativa, como en cada una de las fichas de los sectores afectados.

Sin embargo, se observa que los sectores SE R2, SE R7, SE R8 no están condicionados al desarrollo previo de ningún sector, siendo ello contrario a lo ya establecido en la documentación técnica anterior que fue aprobada por este consejo que establecía el siguiente planteamiento de desarrollo: SE R3 a UE7, SE R4 a SE R3, SE R5 a SE R6, SE R6 a SE R4, SE R7 a SE R8, SE R8 a UE9 y SE R2 a UE4. Dicho aspecto deberá ser subsanado haciéndose constar en el Programa de actuación así como en las fichas de los sectores.

Asimismo, establece el ayuntamiento el sector SR9 como prioritario no condicionado a ningún desarrollo previo por tratarlo como un sector de titularidad mayoritaria municipal en el que se encuentran dotaciones ya construidas al servicio del municipio.

3.ª En relación con el sector SR9, indicar que a pesar del pronunciamiento favorable del organismo, se indica que el uso asignado al mismo deberá ser de equipamientos o espacios libres no pareciendo adecuado su destino al uso residencial, habida cuenta de su condición de zona inundable y del resto de previsiones de desarrollos residenciales que han sido propuestos en el Plan General.

En el sector SR9, se ha regularizado su delimitación y restringido el uso residencial a los suelos que dentro del mismo no están afectados por el periodo de retorno de la avenida de 500 años, de tal modo que donde se ubicaban inicialmente viviendas se definen ahora espacios libres que permiten compatibilizar su uso con su condición de zona inundable. Se refleja, ahora la nueva inclusión como prioridad, en su punto décimo de soluciones previstas dentro de "Criterios y objetivos del planeamiento" y dentro de la memoria justificativa:

"Posibilitar la inclusión de un sector de desarrollo prioritario de titularidad mayoritaria municipal —sector R9— donde enclavar distintas dotaciones al servicio del municipio en un entorno cercano al núcleo urbano y facilitar la construcción de vivienda a través de la iniciativa municipal".

Así, cabe indicar que las viviendas unifamiliares ocupan de forma parcial el ámbito del sector y lo comparten con una pequeña área de centralidad urbana en donde se sitúan: pabellón deportivo y una guardería ya construidas y un tanatorio, además de sistemas locales de espacio libre como son zonas verdes y un área de aparcamiento.

4.ª Se deberán incorporar las determinaciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. En lo relativo al sector SR9 se incorporarán a la ficha del sector.

Se han incorporado y reflejado las determinaciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro emitido con carácter favorable en fecha 3 de marzo de 2011".

En función de los citados argumentos el Consejo, en sesión de 25 de noviembre de 2011, acordó lo siguiente:

"Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 19 de mayo de 2011 sin perjuicio de lo dispuesto en el fundamento jurídico segundo, apartado segundo, de este acuerdo y ordenar la publicación de las normas urbanísticas, debiendo remitir ese ayuntamiento tres ejemplares del texto refundido debidamente diligenciados y visados.

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

Tercero. — Con fecha de entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón de 28 de agosto de 2012, se aporta nueva documentación consistente en tres ejemplares del texto refundido debidamente diligenciado.

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

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida; de la

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

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

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

Tercero. — A la vista de la documentación aportada, cabe establecer las siguientes consideraciones:

Se ha comprobado que se reflejan tanto en fichas contenidas en las normas subsidiarias como en el apartado de programa de actuación contenido en la página 38 de la memoria del PG las determinaciones del acuerdo de Consejo.

Por ello, se considera cumplimentado.

En virtud de lo expuesto.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 25 de noviembre de 2011, y ordenar la publicación de las normas urbanísticas.

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

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 26 de octubre de 2012».

NORMAS URBANÍSTICAS DE AINZÓN

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

Art. 2.º *Entrada en vigor.*

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

Art. 3.º *Vigencia.*

Según el apartado 3 del artículo 32, incorporado a la LUA, la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, se establece un horizonte temporal máximo de gestión de diez años. Aunque con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el Plan General puede prever futuros desarrollos mas allá de este horizonte, condicionando en este caso la actuación en estos ámbitos a la revisión del Plan General.

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

Art. 4.º *Publicidad.*

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

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

Art. 5.º *Obligatoriedad.*

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

La protección de la legalidad urbanística corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

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

Art. 6.º *Legislación aplicable.*

Además de los artículos contenidos en las presentes normas urbanísticas, serán de aplicación: la legislación sectorial que afecta a los usos del suelo y

actividad edificatoria, y la legislación urbanística de rango superior, vigentes. En particular:

—Ley Urbanística de Aragón, Ley 5/1999, de 25 de marzo (BOA núm. 39, de abril de 1999).

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

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

—Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

—Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3228/1978, de 25 de agosto; BOE núm. 27 de 31 de enero de 1979), en los artículos indicados por la LUA en su disposición final primera.

—Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de julio; BOE núm. 223, de 18 de septiembre), en los artículos indicados por la LUA en su disposición final primera.

—Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

—Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural de Aragón.

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

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

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

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

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

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

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

—Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre (BOE núm. 305, de 22 de diciembre).

—El artículo 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística (el resto está derogado por la disposición derogatoria primera de la LUA).

—Artículos 46 a 52 y disposición transitoria séptima de la Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio (BOA núm. 142, de 7 de diciembre) (el resto está derogado por la disposición derogatoria primera de la LUA).

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

—Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección De La Atmósfera.

—Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

—Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del territorio de Aragón.

TITULO II

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO I

USO RESIDENCIAL

Art. 7.º Definición y clases.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL:

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

a) Dormitorios de una cama: 6 metros cuadrados. Se podrá inscribir una circunferencia de 2 metros de diámetro. Dispondrá de un volumen mínimo de 15 metros cúbicos.

b) Dormitorios de dos camas: 10 metros cuadrados. Se podrá inscribir una circunferencia de 2,50 metros de diámetro. Dispondrá de un volumen mínimo de 25 metros cúbicos.

c) Estar-comedor: 16 metros cuadrados. Se podrá inscribir una circunferencia de 3 metros de diámetro. Dispondrá de un volumen mínimo de 40 metros cúbicos.

d) Cocina: 6 metros cuadrados. Se podrá inscribir una circunferencia de 1,80 metros de diámetro.

e) Aseo: 2,25 metros cuadrados.

f) Pasillos: Anchura mínima de 0,90 metros.

g) Vestíbulo: Anchura mínima, 1,20 metros.

2. En viviendas de superficie útil menor de 60 metros cuadrados se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza que tendrá una superficie útil mínima de 18 metros cuadrados y se podrá inscribir una circunferencia de 3 metros de diámetro. En ningún caso la superficie útil de la vivienda será inferior a 36 metros cuadrados.

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

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

5. El uso residencial en plantas bajo cubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior, no pudiendo superar la de esta planta el 30% de la superficie de la vivienda.

PROGRAMA DE LA VIVIENDA:

1. El programa mínimo para una vivienda será: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo compuesto, como mínimo, de lavabo, ducha e inodoro.

2. Las superficies y dimensiones mínimas de las estancias principales serán las siguientes:

ESTANCIA	SUPERFICIE (m ²)	VOLUMEN (m ³)	DIÁMETRO DEL CÍRCULO INSCRITO (m)	LONGITUD LIBRE DEL LADO MENOR (m)
a) Estar- comedor - en vivienda de 1 y 2 dormitorios	16,00	40,00	3,00	2,70
- en vivienda de 3 o más dormitorios	18,00	45,00	3,00	3,00
b) cocina	6,00	15,00	1,80	1,80
c) cocina- comedor	14,00	35,00	2,00	2,00
d) dormitorio 1 cama	6,00	15,00	2,00	2,25
e) dormitorio 2 camas	10,00	25,00	2,50	2,50
f) aseo - principal o único	3,00	7,20		
- secundario	1,50	3,60		

3. Pasillos: Anchura mínima será de 0,90 metros.

4. Vestíbulo: Anchura mínima y profundidad de 1,20 metros.

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

6. En viviendas de superficie útil menor de 60 metros cuadrados se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza que tendrá una superficie útil mínima de 20 metros cuadrados y se podrá inscribir una circunferencia de 3 metros de diámetro.

7. En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

8. El uso residencial en plantas bajo cubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior, no pudiendo superar la de esta planta el 30% de la superficie de la vivienda. En edificios abuhardillados la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se

hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de 150 centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

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

ALTURAS INTERIORES DE LA VIVIENDA:

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 260 centímetros, al menos en el 40% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 240 centímetros en el resto. En el uso de garaje la distancia libre mínima puede reducirse hasta 220 centímetros.

CAPITULO 2

USO INDUSTRIAL

Art. 8.º *Definición y clases.*

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

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

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

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

2.1.2. Almacenes industriales. De productos manufacturados, sin servicio directo de venta al público.

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

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

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

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

2.3. Industrias: Transformación de productos por procedimientos seriados.

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

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

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

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

2.3.3. Industria peligrosa: Es la que, independientemente de su superficie, origen de los productos de transformación o potencia instalada, tenga por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes. Se califica como industria insalubre la que de lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana. Se prohíbe en todo el término municipal la instalación de industrias consideradas como peligrosas o insalubres.

CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL:

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

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, sólo se autorizarán actividades industriales comprendidas en los grupos 2.1, 2.2 y 2.3.1.1, siempre que su potencia instalada sea inferior a 10 CV, hayan obtenido licencia de actividad y cumplan de las condiciones de ruidos. Dichos motores se instalarán a una distancia no menor de 1 metro de toda pared de fachada o medianera.

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

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

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

CAPITULO 3

USO TERCIARIO

Art. 9.º *Definición y clases.*

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

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

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

3.1.1. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas. Están incluidos los unidos a la vivienda de su titular.

3.1.2. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas. Están incluidos tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas o edificio exclusivo no unidos a la vivienda de su titular.

CONDICIONES GENERALES DEL USO DE OFICINAS:

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

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

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

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

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

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista. Incluye actividades independientes o vinculadas a una actividad industrial pero que requieren espacio separado de aquella para depósito, guarda de material, bienes y productos y distribución de los mismos al por mayor, venta y exposición etc. Podrá ser en planta baja o en edificio exclusivo.

3.2.2. Comercio al por menor en edificio exclusivo. Incluye supermercados, y todo tipo de establecimientos cash & carry.

3.2.3. Comercio al por menor en planta baja. Con tolerancia de almacén en entreplanta, planta primera, semisótano o sótano en edificios de otros usos, siempre que el acceso sea independiente del de las viviendas, que deberá estar contemplado en la solicitud de licencia de actividad.

CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL:

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

2. Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 metros cuadrados, se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros).

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

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

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

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

7. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,20 metros cúbicos/segundo, el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

8. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico/segundo, distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,50 metros. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

9. Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico/segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas en las condiciones apuntadas en el artículo 177 de estas normas. Todo sistema de acondicionamiento de aire que

produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. metros.

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

3.3.1. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc., en edificio exclusivo.

3.3.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc., en planta baja.

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

CONDICIONES GENERALES DEL USO DE HOSTELERÍA:

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

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

3.4. Hospedaje: Comprende todo establecimiento comercial abierto al público que, de forma habitual y profesional, mediante precio, facilitan servicios de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o parte del mismo. Se distinguen las siguientes clases:

3.4.1. Hoteles y aparta-hoteles: Comprende los hoteles y las pensiones.

3.4.2. Albergues.

3.4.3. Campamentos de turismo o camping.

CONDICIONES GENERALES DEL USO HOSPEDAJE:

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

3.5. Recreativos: Actividades recreativas con participación a excepción de las comprendidas en el uso hostelero. Incluye salas de juego, de conferencias, de reuniones de tipo cultural, sindical... Se distinguen las siguientes clases:

3.5.1. Salas de conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros etc. en edificio exclusivo.

3.5.2. Salas de conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros etc. en plantas bajas de edificio de otros usos.

CONDICIONES GENERALES DEL USO RECREATIVO:

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

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

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

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

CAPITULO 4

USO DOTACIONAL

Art. 10. *Definición y clases.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 5

SISTEMAS GENERALES

Art. 11. *Definición.*

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

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

Art. 12. *Regulación de los sistemas generales.*

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

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

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

Art. 13. *Titularidad y régimen urbanístico.*

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

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

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

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

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

Art. 14. Obtención de los sistemas generales.

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

Art. 15. Derechos y obligaciones de los propietarios.

Cuando la cesión obligatoria sea inviable, los terrenos destinados a sistemas generales se obtendrán mediante la ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias.

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

Art. 16. Obtención por expropiación forzosa.

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

Art. 17. Ocupación de terrenos de sistemas generales.

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

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

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

Art. 18. Ejecución material.

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

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

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

c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes parciales en suelo urbanizable o especiales de reforma de interior en suelo urbano.

TITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Art. 19. Alineación.

Es la línea que separa los terrenos de uso y dominio público, destinados a vías públicas, de las parcelas destinadas a otros usos.

Art. 20. Ancho de vial.

Es la distancia mas corta entre las alineaciones que definen la vía pública.

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

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

Art. 21. Retranqueo.

Se denomina retranqueo a la separación entre la alineación oficial y la fachada de la edificación, medida según la normal a ambas.

Art. 22. Determinación de alineaciones.

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

Art. 23. Parcelas.

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

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

En los solares con una superficie de parcela neta admisible inferior a la exigida en este Plan General, en los que se proceda al derribo del edificio existente, la parcela resultante del derribo será considerada parcela mínima.

Art. 24. Índice de ocupación.

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

Art. 25. Edificabilidad.

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

Art. 26. Solares.

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

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

1.º Que además de contar con los servicios señalados en el artículo 1.1, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.

2.º Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 27. Fondo edificable.

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

Art. 28. Patio abierto a fachada.

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

Se permitirá siempre que se cumpla:

a) Que no deje medianerías al descubierto.

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

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,50 metros y el frente mínimo no podrá ser inferior a 3 metros, si los testeros son ciegos, ni a 6 metros si los testeros cuentan con huecos.

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

Art. 29. Patio interior.

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

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

CAPITULO 2

DIMENSIÓN Y FORMA

Art. 30. Altura reguladora máxima.

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones.

Art. 31. Planta.

Cada uno de los espacios entre forjados de la edificación.

Art. 32. Número máximo de plantas.

Número de plantas máximo permitido dentro de la altura reguladora.

Art. 33. Altura libre de planta.

Distancia en vertical desde el nivel del suelo de cada planta a su nivel de techos.

Art. 34. Sótano.

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

Art. 35. Planta baja.

Es la primera planta por encima del sótano real o posible, cuyo pavimento esté situado entre 1,30 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano de rasante.

Art. 36. Aticos no viveros o graneros.

Se permitirá como nueva planta a añadir a las permitidas siempre que cumpla las siguientes condiciones:

—Que no se manifieste en fachada.

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

Art. 37. Forma de medir la altura.

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

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

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

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

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

Art. 38. Construcciones por encima de la altura.

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

- La cubierta terminal del edificio de pendiente inferior al 40%.
- Los remates decorativos de las fachadas.

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

Art. 39. Aparatos elevadores.

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

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

Art. 40. Salientes y vuelos.

Las fachadas serán planas y sólo se permitirán salientes:

- Aleros.
- Balcones.
- Cornisas y molduras.

Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a los tres metros y medio (3,50 metros) medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta de cada fachada.

El vuelo abierto máximo será:

- En las calles menores de 8 metros: 0,50 metros.
- En las calles de 8 metros o mayores: 1 metro.

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

Art. 41. Cómputo de edificabilidad.

A los efectos de edificabilidad únicamente computarán las superficies de las plantas baja y superiores, así como cuerpos volados cerrados.

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

CAPITULO 3

HIGIENE Y CALIDAD

Art. 42. Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad.

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

Art. 43. Condiciones de exterior en viviendas.

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco, que dé frente a una longitud de por lo menos 3 metros a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla la condición siguiente:

El diámetro deberá superar la mayor altura de los paramentos que encierran el patio y será siempre mayor de 3 metros.

La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

Art. 44. Condiciones mínimas de las viviendas.

Toda vivienda contará como mínimo, con cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con inodoro, lavabo y ducha.

Art. 45. Iluminación.

La iluminación será natural en todas las habitaciones vivideras, a través de huecos en fachada de una superficie mínima igual a 1/8 de la superficie útil en planta.

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

Art. 46. Situación.

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos.

Se permiten viviendas en planta baja siempre que su forjado esté aislado del terreno natural por una cámara ventilada de 0,30 centímetros de espesor de materiales hidrófugos. No se permiten viviendas interiores.

Art. 47. Comunicaciones verticales.

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

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

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

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

Art. 48. Ventilación.

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

Art. 49. Salida de humos y gases.

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

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

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

Art. 50. Saneamiento.

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

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

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

Art. 51. Dotaciones de comunicación.

Todos los edificios afectados por la actual Ley de Telecomunicaciones o cuerpo legal que la sustituya deberán construirse con previsión de las canalizaciones para comunicación, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En todas ellas se instalarán los elementos receptores y distribuidores de radio, televisión y telefonía.

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

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

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

Art. 52. Locales destinados a comercio o industria.

Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 metros cuadrados y un volumen de 15 metros cúbicos por cada puesto de trabajo. Asimismo deberán estar dotados, al menos, de un aseo.

Dispondrán al menos de huecos de ventilación, con una superficie en total igual o mayor a 1/8 de la superficie útil del local.

Art. 53. Locales destinados a alojamiento de animales.

Se consideraran como explotaciones domésticas, aquellas actividades ganaderas que pueden estar ubicadas en el suelo urbano, no precisa licencia de actividad pero requiere autorización municipal y sometidas a las siguientes limitaciones, en lo relativo al número máximo de cabezas:

- Equinos: Hasta dos.
- Cerdos: Hasta dos de cebo.
- Vacas: Hasta dos.
- Cabras y ovejas: Cuatro.
- Aves: Hasta quince.
- Conejos: Seis reproductores y sus crías.
- Perros: Hasta dos.

Art. 54. Condiciones exigibles a los alojamientos de ganado.

Las condiciones exigibles como medidas correctoras a las actividades permitidas en el artículo anterior, son las siguientes:

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

2.ª El local dispondrá de: zócalos impermeables (a base de cemento o materiales similares), dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.

3.ª El estiércol será transportado en las debidas condiciones, depositándose en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.

4.ª El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa para evitar el olor, y otros efectos molestos para los vecinos.

Cuando por los informes de los técnicos sanitarios municipales sea evidente que no se cumplen estos requisitos o no reúnen las condiciones higiénico-sanitarias suficientes, se decretará por el alcalde la clausura inmediata del local.

CAPITULO 4

ESTÉTICAS

Art. 55. Obras de nueva planta.

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

Art. 56. Obras sobre edificios demolidos.

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

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

Art. 57. Obras de reforma.

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

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

Art. 58. Materiales.

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

Art. 59. Pinturas.

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

Art. 60. Medianeras.

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

Art. 61. Huecos.

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

Art. 62. Cubiertas.

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

Art. 63. Cerramientos y vallados.

Los cerramientos y vallados de los patios a fachada y espacios libres en suelo urbano, podrán ser ciegos hasta 2 metros de altura, en cuyo caso deberán cuidar la estética del entorno donde se realicen.

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

Art. 64. Conservación y limpieza.

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

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

Art. 65. Anuncios y rótulos.

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

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

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

Art. 66. Antenas.

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

Art. 67. Aparatos de aire acondicionado.

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

Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.

En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración/ocultación.

La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.

En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 2 metros.

En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

TITULO IV

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO I

VÍAS PÚBLICAS

Art. 68. Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras.

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

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

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

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

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

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

Las travesías actuales o futuras de las carreteras, accesos a Ainzón se urbanizarán con calzadas no inferiores a 6,50 metros de ancho, una banda de aparcamiento al menos a un lado de 2,50 metros y dos aceras de ancho no inferior a 1,50 metros. Se podrán exceptuar aquellos tramos en que la edificación existente a la aprobación del Plan General, no declarada fuera de ordenación, lo impida.

CAPITULO 2

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 69. Urbanización de zonas verdes.

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

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

En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrán de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológi-

cos del lugar de actuación. Se plantarán especies propias de la zona, procurando trasplantar los árboles de entidad suficiente que sea aconsejable conservar.

CAPITULO 3

SERVICIOS URBANOS

Art. 70. Red de abastecimiento de agua potable.

1.1. Captación, regulación, depuración y distribución:

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

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

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

Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Salubridad, apartado 4, Suministro de Agua (CTE-DB-HS 4).

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

Se cumplirá, asimismo, lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (CTE-DB-SI).

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

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

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

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

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

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

1.2. Acometidas e instalaciones interiores:

Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, proyectos ordinarios de obras de urbanización o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.

Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.

De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.

Toda acometida, instalación interior general, contadores e instalaciones interiores particulares deberán ser realizadas por instalador autorizado, en las condiciones técnicas legalmente establecidas.

Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria. Se instalará un contador por abonado, aunque la acometida sea común, salvo que los usuarios se constituyan en Comunidad de Propietarios en cuyo caso se podrá suscribir una sola póliza de abono general con un único contador general para facilitar el servicio de control y lectura, aún cuando la facturación se haga por tantos mínimos como viviendas o unidades de usuarios se sirvan a través de dicho contador.

La solicitud de póliza de abono deberá venir acompañada del preceptivo boletín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.

De igual modo, para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y de actividades o apertura para los locales e industrias.

Art. 71. Saneamiento y alcantarillado.

En las zonas definidas como suelo urbano por este Plan General o en desarrollo de los Planes parciales, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales o del sector. Las actuaciones que excepcionalmente requieran vertido directo o indirecto de residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del organismo de cuenca.

Se cumplirá el Plan de zona de saneamiento y depuración que se redacte en cumplimiento de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Plan de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón (Decreto 107/2009) y en el Reglamento de Vertidos de Aguas Residuales de Aragón (Decreto 38/2004), o en las disposiciones que los deroguen.

Art. 72. Redes de saneamiento.

Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales, preferentemente por debajo de las aceras, y a las distancias mínimas exigidas por la normativa vigente.

Para el diseño se tendrá en cuenta el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Salubridad, apartado 5, Evacuación de Aguas (CTE-DB-HS 5).

Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 metros/segundo en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 metros/segundo.

Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

Se establecerán pozos de registro entre 30 y 50 metros.

En las cabeceras de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

Art. 73. Acometidas de vertido.

Todas las parcelas en suelo urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.

Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, proyectos ordinarios de obras de urbanización o, en su defecto, donde determine el Ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberá preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

— Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos. En calles, se construirán pozos de registro en los quiebros de las alineaciones y, como mínimo, se dejarán previstos de 50 metros.

— Las secciones serán, como mínimo, de 25 centímetros de diámetro interior.

— Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro, a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.

— Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 metros en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.

— Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.

— En los espacios con superficies atrerasdas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.

— En todas aquellas conducciones de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.

— En el desagüe general de todo edificio, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.

Art. 74. Vertidos prohibidos a la red de saneamiento.

Como norma general, está prohibido verter directamente a la red de saneamiento municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento.

Respecto al vertido y depuración, se observarán las disposiciones vigentes, la Ley de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón (Ley 6/2001), a las disposiciones del CTE-DB-HS5 "Evacuación de aguas" y de las NTE-ISD/74 "Instalaciones de salubridad: depuración y vertido", el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009) y al reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

Art. 75. Vertidos permitidos.

Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la reglamentación que desarrolla la Ley de Aguas, o los organismos estatales o autonómicos del ramo vigentes o que las deroguen: Ley de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón (Ley 6/2001), Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009) y el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004).

Art. 76. Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que la Confederación Hidrográfica del Ebro establezca para los mismos, en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.

Se prohíbe con carácter general los vertidos directos al terreno y la inyección de agua residual al subsuelo.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales.

Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos de/o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc.).

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

Las instalaciones ganaderas, según sus especies, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria que les sea de aplicación, así como lo dispuesto en esta normativa para ellas.

Art. 77. Red de distribución de energía eléctrica.

Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de alta tensión, ubicadas en suelo urbano residencial. Las líneas de distribución urbana en baja tensión serán subterráneas, tolerándose cables trenzados adosados a la fachada, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las normas complementarias establecidas por las compañías suministradoras y los Reglamentos de Baja y Alta Tensión.

Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.

En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias. En estos casos se permitirá que, sobre rasante, se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúen.

El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía suministradora. El consumo mínimo se estimará en 3 kW/vivienda y día, con coeficiente de simultaneidad de 0,05 por cada vivienda añadida, hasta un coeficiente mínimo de 0,7 para 10 viviendas.

Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación elevado: 8.000 W.
- Grado de electrificación medio: 5.000 W.
- Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.

La potencia por habitante mínima será de 0,6 kW.

Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por las Instrucciones complementarias aplicables del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente.

Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.

Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

Art. 78. Alumbrado público.

Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las normas e instrucciones para alumbrado público de la DGA, entre las que está la Orden de 8 de abril de 1987, de Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se regulan las especificaciones técnicas e inspección de las instalaciones de alumbrado público.

En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio a alta tensión u otros sistemas similares.

En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán muy en cuenta las condiciones estéticas de la zona.

Se cuidará muy especialmente la iluminación de los cruces de las vías.

Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux de servicio. En vías secundarias, de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, así como las vías de núcleos rurales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio. Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,7.

El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

Art. 79. Red telefónica.

Los proyectos de urbanización y obras ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior. El trazado de la red será subterráneo en el suelo urbano.

TITULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO I

RÉGIMEN DE SUELO URBANO

Art. 80. Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, los que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, los que han quedado incluidos en la delimitación definida en los correspondientes planos de este Plan General o los terrenos que, en ejecución del planeamiento, han sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Se distinguen dos categorías:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.

Art. 81. Edificación en suelo urbano.

En esta clase de suelo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de LUA.

Art. 82. Usos previstos.

- Viviendas.
- Garajes.
- Comercios.
- Salas de reunión.
- Espectáculos.
- Hostelería (bares, fondas, hoteles, etc.).
- Oficinas.
- Religiosos.
- Culturales.
- Deportivos.
- Representativos.
- Talleres domésticos.

Industrias artesanas que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 15 CV y de 50 dB (A) en potencia y sonido. El Ayuntamiento puede limitar estos usos, siempre que lo crea aconsejable. En todo caso, nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Protección frente al Ruido (CTE-DB-HR).

Art. 83. Usos tolerados.

— Industriales que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

— Almacenamiento siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

Art. 84. Renovación del uso.

En los usos considerados como tolerados, se permitirán obras de ampliación y reforma de las instalaciones s, así como de ampliación y variación de los sistemas de producción, siempre que estas modificaciones no supongan la inclusión de estos usos en los definidos como prohibidos en este Plan General.

La extinción del uso comportaría la pérdida de la condición de uso tolerado, debiendo ser sustituido por los que se determinan en el presente Plan General.

Art. 85. Usos prohibidos.

- Los no incluidos en los anteriores apartados.
- Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial, y las pequeñas explotaciones, considerando como tales las definidas en el artículo 6, letra f), del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Parciales Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.
- Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50 dB (A) medidos en el interior de la vivienda más próxima.
- Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón. Se exceptúan aquellas pequeñas instalaciones necesarias, para los usos permitidos en suelo urbano siempre y cuando cumpla la reglamentación que les sea de aplicación.

Art. 86. Usos existentes.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General cuyos usos existentes resulten incompatibles con el citado Plan, se considerarán fuera de ordenación en cuanto a uso.

No podrán realizarse en ellos obras de reforma salvo que estas se hagan para cambiar el tipo de uso a otro permitido por el presente Plan General, salvo las pequeñas reparaciones que exijieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Art. 87. Locales destinados a comercio o industria.

Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 metros cuadrados y un volumen de 15 metros cúbicos por cada puesto de trabajo. Asimismo deberán estar dotados, al menos, de un aseo.

Dispondrán al menos de huecos de ventilación, con una superficie en total igual o mayor a 1/8 de la superficie útil del local.

Art. 88. Locales destinados a alojamiento de animales.

Se consideran como explotaciones domésticas, aquellas actividades ganaderas que pueden estar ubicadas en el suelo urbano, no precisa licencia de actividad pero requiere autorización municipal y sometidas a las siguientes limitaciones, en lo relativo al número máximo de cabezas:

- h) Equinos: Hasta dos.
- i) Cerdos: Hasta dos de cebo.
- j) Vacas: Hasta dos.
- k) Cabras y ovejas: Cuatro.
- l) Aves: Hasta quince.
- m) Conejos: Seis reproductores y sus crías.
- n) Perros: Hasta dos.

Art. 89. Condiciones exigibles a los alojamientos de ganado.

Las condiciones exigibles como medidas correctoras a las actividades permitidas en el artículo anterior, son las siguientes:

- 1.ª El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.
- 2.ª El local dispondrá de: zócalos impermeables (a base de cemento o materiales similares), dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.
- 3.ª El estiércol será transportado en las debidas condiciones, depositándose en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.
- 4.ª El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa para evitar el olor, y otros efectos molestos para los vecinos.

Cuando por los informes de los técnicos sanitarios municipales sea evidente que no se cumplen estos requisitos o no reúnen las condiciones higiénico-sanitarias suficientes, se decretará por el alcalde la clausura inmediata del local.

CAPITULO 2

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Casco Antiguo

En este concepto quedan contemplados los edificios, calles, ámbitos urbanos, y elementos arquitectónicos, cuyas tipologías constituyen la esencia y la tradición instituida en Ainzón.

Las Ordenanzas de aplicación en esta zona son de respeto, tanto al modo de entender la construcción como el espacio urbano con sus distintos aspectos sociológicos y jurídicos, que lo han configurado hasta nuestros días, siempre que ello no entre en conflicto con las normas de obligado cumplimiento.

Art. 90. Condiciones de usos.

- Los usos admitidos en esta zona del suelo urbano, son los siguientes:
- Uso residencial: Permitida la vivienda unifamiliar. En vivienda colectiva no se autorizarán aquellas que prevean acceso a más de seis viviendas por un mismo zaguán.
 - Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.
 - Uso hotelero: Sin limitaciones.
 - Oficinas: Sin limitaciones.
 - Espectáculos: Solo en planta baja.
 - Religioso: Sin limitaciones.
 - Cultural: Sin limitaciones.
 - Deportivo: Sin limitaciones.

- Representativo: Sin limitaciones.

- Sanitario: Sin limitaciones.

• Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Tendrán una limitación de 15 CV y nivel sonoro máximo de 50 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. En todo caso nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Protección frente al Ruido (CTE-DB-HR).

• Almacenamiento: Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

• Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones que dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido, para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes.

Art. 91. Condiciones de volumen.

MANTENIMIENTO:

Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, bancales, etc., que configuran al núcleo de población así como los espacios por ellos conformados (corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc.) que tendrán consideración de interés ambiental.

A tal efecto se deberán conservar todos los muros de piedra (sillería o mampostería) existentes y en los casos de renovación de la edificación se tendrán que reutilizar en la nueva construcción.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

La altura máxima edificable será de 10 metros (B+2), según indican las normas generales. Se permitirá, no obstante, una altura mayor en frentes de fachada consolidados en ella, al menos en sus dos terceras partes.

OCUPACIÓN:

La planta baja y los sótanos de los edificios podrán ocupar la totalidad del solar. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 75% de la parcela. Se exceptúan de esta limitación las parcelas de superficie menor de 200 metros cuadrados.

PARCELA MÍNIMA:

En el casco antiguo ya consolidado se establece como solar mínimo el que permita ejecutar una edificación con las debidas condiciones higiénico-sanitarias, fijándose como criterio orientativo el de contar al menos con 3 metros de fachada y 35 metros cuadrados de superficie.

CUBIERTAS:

Deberán ser necesariamente inclinadas, si bien se permitirán azoteas planas sin vista desde la calle en un porcentaje máximo del 20% de la superficie total de la cubierta. La pendiente no podrá ser superior al 75% debiendo ajustarse lo más posible a la tradicional utilizada.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

En el casco antiguo se establece una edificabilidad máxima de 2,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

Art. 92. Condiciones estéticas.

Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el casco antiguo debe poseer y a tal efecto, toda solicitud de obra nueva, de modificación o consolidación, llevará una documentación de las preexistencias en la zona objeto que permitan contemplar la relación existente con la trama a la que pertenece. Esta documentación constará como mínimo de:

- Fotografías del estado actual, que permitan una visión completa.
- Alzados del conjunto integrado (E 1:200) del estado actual y del proyectado.

— Memoria comparativa en la que se hagan constar las discontinuidades o rupturas (de volúmenes, materiales, espacios, etc.) en el caso de que las hubiera.

— Memoria del uso que va a hacerse del edificio.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta los criterios ya señalados, con carácter general y los enumerados con carácter particular en los que a continuación se desarrollan.

ALEROS Y FONDOS DE VUELO:

Deberán ser objeto de especial cuidado y diseño, dada la importancia que adquieren en las perspectivas que ofrece el casco antiguo. Sus elementos garantizarán un envejecimiento noble, y una resistencia notable al deterioro. En el caso de pintarlos, se hará en tonos oscuros.

HUECOS:

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de lo macizo predominará sobre lo hueco en las fachadas.

CARPINTERÍA:

Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento.

Queda prohibido el uso del aluminio en su color natural u otros anodizados en tonos claros. Sin embargo, se podrán utilizar los aluminios esmaltados en colores discretos, que no resulten agresivos, disonantes o llamativos.

BARANDILLAS:

Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas. Se prohíbe, aún parcialmente, cualquier antepecho con obra (fábrica, celosías, etc.).

CUBIERTAS:

Serán necesariamente inclinadas, con la posibilidad señalada en el artículo 3.7.3.6 de realizar una terraza parcial.

Se recomienda la teja árabe de color y textura similar a la existente. Se admite teja de cemento en color similar a la existente. La disposición de pendientes y diseño será similar a la tradicional de la zona.

PINTURA:

Se recomienda el uso de colores que entonen con la edificación existente y con los demás elementos naturales del entorno.

Se recomienda para la carpintería de madera exterior el uso de creosotas y betunes protectores de la madera con preferencia al barnizad.

OBRAS DE REFORMA:

Las obras de reforma deberán tender a recuperar texturas de muros de las fachadas originales, eliminando las obras y postizos posteriores que alteran el carácter de la fachada.

No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

*Zona residencial-extensiva***Art. 93. Condiciones de uso.**

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 91 con la salvedad que el único uso residencial permitido es la vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar aislada, adosada, pareada o en hilera.

Art. 94. Condiciones de volumen.

Altura máxima edificable y construcciones por encima de la altura máxima: La altura máxima edificable será:

—Residencial extensiva grado 1: De 10 metros (B+2).

—Residencial extensiva grado 2: De 7,50 metros en (B+1).

OCUPACIÓN EN PLANTA:

La edificación en planta baja y sótano podrá ocupar el 100% del terreno. En altura se podrá llegar al 75% de ocupación, de la superficie total de la parcela neta. Se exceptúan de esta limitación las parcelas menores de 150 metros cuadrados de superficie.

CONDICIONES DE PARCELA:

A efectos de reparcelaciones y segregaciones de parcela las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

—Vivienda colectiva: Parcela mínima de 200 metros cuadrados de superficie y 6 metros de fachada.

—Vivienda unifamiliar aislada: Parcela mínima de 180 metros cuadrados de superficie y 10 metros de fachada.

—Viviendas pareadas: Parcela mínima de 180 metros cuadrados de superficie y 8 metros de fachada.

—Viviendas adosadas: Parcela mínima de 150 metros cuadrados de superficie y 5 metros de fachada.

APARCAMIENTOS:

En la zona se obliga a resolver las necesidades de aparcamientos que generen las nuevas construcciones por encima de los siguientes mínimos:

—Una plaza por vivienda o aparcamiento.

—Una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos (de edificación no hotelera).

A este respecto, y en beneficio de cómodo acceso en coche a la zona, los retranqueos podrán destinarse a parking descubierto, en cuyo caso no será obligatorio su cercado.

EDIFICABILIDAD:

En esta zonificación se establece como edificabilidad máxima 1,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

Art. 95. Condiciones estéticas.

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales utilizando volúmenes simples de manera que existe unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que los circunde pero evitando fusiones y mimetismos. A tal efecto, se establece con carácter de recomendación los criterios contenidos para el casco antiguo en el artículo 93.

Art. 96. Cercas.

Todo paramento de alineación de parcelas habrá de materializarse con una cerca de jardín cuyo zócalo será de piedra y aparejo propio del país, con una altura mínima de 0,40 metros.

*Zona unifamiliar***Art. 97. Condiciones de uso.**

Los usos admitidos en el suelo urbano residencial unifamiliar son los siguientes:

- Uso residencial: Unifamiliar.
- Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.
- Uso hotelero: Sin limitaciones.
- Oficinas: Sin limitaciones.

- Espectáculos: Solo en planta baja.

- Religioso: Sin limitaciones.

- Cultural: Sin limitaciones.

- Deportivo: Sin limitaciones.

- Representativo: Sin limitaciones.

- Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación, vigente para las zonas residenciales.

Nivel sonoro máximo de 50 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima.

- Almacenamiento: Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

- Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones, que dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en numero reducido, para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos o viandantes, con las mismas limitaciones establecidas en el artículo 91.

Art. 98. Condiciones de volumen.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima edificable será de 7,50 metros en (B+1).

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:

La edificación se situará respetando las alineaciones establecidas en estas Normas y debiendo retranquearse de las mismas, un mínimo de 3 metros a todos los linderos, excepto en fachada donde el retranqueo será voluntario.

La superficie máxima edificable será del 40% en planta baja y alzada.

Se establece un fondo máximo edificable de 25 metros.

PARCELA MÍNIMA:

Se establece una parcela mínima de 180 metros cuadrados de superficie y 10 metros de fachada.

APARCAMIENTOS:

Será de aplicación lo establecido en el artículo 95.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

En esta zonificación se establece como edificabilidad máxima 0,80 metros cuadrados/metro cuadrado.

Art. 99. Condiciones estéticas.

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que los circunde. A tal efecto se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 93 que será de aplicación en esta zona.

Art. 100. Jardinería.

Será obligado ajardinar el 30% de la superficie de la parcela y al menos la mitad del jardín será arbolado.

*Zonificación industrial***Art. 101. Condiciones de uso.**

El carácter de esta zona es industrial si bien se admite una cierta tolerancia agrícola. Los usos admitidos son:

- Industrial: Permitidas las industrias peligrosas excepto las susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

- Residencial: Prohibido a excepción de una vivienda unifamiliar para personal de control, vigilancia y mantenimiento de las instalaciones.

- Almacenamiento: Permitido sin limitaciones en relación a las actividades agrícolas. Prohibido el almacenamiento nocivo o peligroso.

- Agrícola: Sin limitaciones.

Se admitirán también otros usos vinculados al principal, siempre que sean compatibles con los admitidos.

Art. 102. Condiciones de volumen.

Altura máxime edificable 7,50 metros (dos plantas) en cualquier punto de la rasante del terreno, si bien se admitirán alturas superiores cuando a juicio del Ayuntamiento el propio uso admitido las requiera (por ej.: silos, chimeneas, etc.).

Se fija una superficie de parcela mínima de 500 metros cuadrados.

La edificación se situará respetando las alineaciones establecidas, si bien se podrá retranquear de les líneas de fachada. Ocupación máxima del solar: 80% del mismo.

Se establece una edificabilidad máxima de 1 metro cuadrado/ metro cuadrado sobre parcela neta.

Art. 103. Condiciones higiénico-sanitarias.

Además de las establecidas en la legislación vigente y en cada Reglamento aplicable según la instalación de que se trate las edificaciones de almacenamiento o industriales deberán estar dotadas de aseos higiénicos para uso de los operarios. También se establecerán las necesarias medidas de prevención de incendios.

Zona de equipamientos

Art. 104. *Ambito y características.*

Comprende los suelos destinados a equipamientos existentes o previstos en cada una de las zonificaciones anteriormente definidas en este Plan General.

Art. 105. *Condiciones de uso.*

USO CARACTERÍSTICO:

Equipamientos: Equipamiento docente, social, religioso, deportivo, cultural, administrativos, recreativo, de servicios, aparcamiento, etc. De acuerdo a lo establecido para cada uno de ellos en los correspondientes planos de calificación de este Plan General.

USOS COMPATIBLES:

- Residencial: Una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento, con una superficie máxima de 90 metros cuadrados útiles. Residencial colectivo en promociones públicas de interés social.
- Comercial: Pequeño comercio en planta baja en situación 4.^a de las definidas en el artículo 15 de estas normas.
- Terciario: En planta baja.
- Hostelería: En planta baja.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no indicados como característicos o compatibles.

CAMBIO DE USOS:

Podrá plantearse el cambio de uso de una tipología de equipamiento a otra, siempre que el uso previsto sea a su vez un uso de equipamiento, y no sean de uso docente, social o deportivo, mediante aprobación del Ayuntamiento pleno, tras aprobación inicial del alcalde y período de información pública por el plazo de un mes.

Art. 106. *Condiciones de edificación.*

Las condiciones de edificación de los equipamientos serán las derivadas de la zonificación del entorno inmediato del equipamiento o las establecidas en el planeamiento de desarrollo en caso de equipamientos provenientes de suelos urbanos no consolidados o urbanizables.

Podrá, mediante la tramitación del correspondiente estudio de detalle, plantearse soluciones edificatorias que permitan la mejor resolución de cada caso concreto.

Art. 107. *Condiciones estéticas.*

Serán de aplicación las correspondientes al entorno inmediato en que se ubiquen los equipamientos, con la salvedad indicada en el artículo anterior, previa tramitación del correspondiente estudio de detalle.

Zona de espacios libres y zonas verdes

Art. 108. *Ambito y características.*

Comprende los suelos destinados a espacios libres y zonas verdes existentes o previstos en cada una de las zonificaciones anteriormente definidas en este Plan General.

Art. 109. *Condiciones de uso.*

Los usos permitidos se limitan a las instalaciones propias de parques y jardines, considerando como tal los aseos públicos, quioscos, casetas de mantenimiento e instalaciones y similares. El resto de usos se consideran como usos prohibidos.

Art. 110. *Condiciones de edificación.*

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

La altura máxima edificable se establece en 3 metros (B), pudiendo autorizarse alturas superiores en caso de necesidades concretas de la instalación a implantar, previa justificación adecuada y autorización municipal.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

La ocupación máxima se limita al 20% de la superficie neta del espacio libre o zona verde.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La edificabilidad máxima se establece en 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Art. 111. *Condiciones estéticas.*

Serán de aplicación las correspondientes al entorno inmediato en que se ubiquen los espacios libres y zonas verdes, con la salvedad indicada en el artículo 106, previa tramitación del correspondiente estudio de detalle.

CAPITULO 3

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En la superficie de suelo urbano no consolidado definida en el presente Plan General de Ordenación Urbana está previsto actuar directamente a través de unidades de ejecución definidas en el mismo cuyas determinaciones vienen establecidas en la ficha que se encuentra en documento anejo a estas normas.

CAPITULO 4

NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS

Art. 112. *Objeto y ámbito de aplicación.*

Las presentes normas tienen por objeto la protección de edificios de interés. El ámbito de aplicación serán las posibles intervenciones sobre los edificios catalogados de interés arquitectónico y ambiental.

Los grados de catalogación establecida se define en los artículos siguientes.

Art. 113. *Edificios de interés arquitectónico.*

Pertenece a este grado la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Piedad, del siglo XVII, construcción singular de gran valor arquitectónico y artístico que contiene unas pinturas sobre tablas atribuidas a Juan Fernández Rodríguez y una valiosa talla gótica de Santo Cristo.

Igualmente pertenecen a esta categoría, la Torre de Ainzón, el Portal de San Antón y el lavadero, así como los inmuebles que constan en el catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Ainzón.

En el documento "Catálogos" del Plan General de Ordenación Urbana se incluye la delimitación gráfica del entorno y su régimen de protección:

—Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

—Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 114. *Condiciones de intervención.*

Las posibles intervenciones a realizar en estos edificios deberán respetar tanto su configuración externa como la del interior del edificio.

Se entiende como configuración externa la envolvente volumétrica del edificio y la forma, composición y materiales de sus fachadas y cubiertas.

Se entiende como configuración interna la forma y situación de sus comunicaciones verticales y del sistema estructural.

Previamente a la ejecución de cualquier tipo de obras será necesario realizar un levantamiento gráfico de la totalidad del edificio y las fachadas de los medianeros (si existieran). La intervención se efectuará a través de un proyecto en el que, además de las obras a realizar, se analice y resuelva la relación de estas con el conjunto tanto para la restauración de elementos individualizados como para el resto, sin que en ningún caso se alteren los aspectos fundamentales del edificio. Asimismo deberá tenerse en cuenta, para la intervención en estos edificios la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 115. *Edificios de interés ambiental.*

Las obras a ejecutar en estos edificios podrán afectar a la totalidad del mismo con la única excepción de su aspecto y configuración exterior, respetando en todos los casos la envolvente del edificio y la totalidad de su fachada. De esta manera las obras a realizar en su interior podrán alcanzar el grado que hiciera falta para la puesta en uso del mismo, con las únicas limitaciones que imponen las ordenanzas higiénico-sanitarias.

TITULO VI

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 116. *Suelo urbanizable.*

El suelo urbanizable está formado por los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, y que se prevea su posible transformación a través de los instrumentos urbanísticos que procedan.

Art. 117. *Delimitación y calificación del suelo urbanizable.*

El suelo urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que han sido clasificados como tales, y que sus límites vienen establecidos en el plano de ordenación del municipio PO-2. Se desarrollaran urbanísticamente mediante Plan parcial.

Se distinguen en este Plan General, dos categorías:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO:

Según el artículo 16 de la LUAr (Ley 3/2009) está constituido por los sectores de urbanización prioritarios previstos en este PGOU para desarrollar urbanísticamente el municipio. Se incluyen en esta categoría los nuevos asentamientos de población.

Se han definido en este PGOU diez sectores de suelo urbanizable delimitado, cuyas fichas se encuentran en un documento anejo a estas normas.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO:

Son los terrenos que no han sido incluidos en ningún otro tipo de clasificación de suelo. En el presente Plan General de Ordenación Urbana no se han clasificado terrenos dentro de esta categoría.

Art. 118. *Evaluación de impacto ambiental.*

Será de aplicación cuando por sus características, superficie o algún otro aspecto contemplado en la legislación vigente, así se requiera.

Se define como un documento técnico, que se incorporará como anejo al Plan parcial.

El contenido de la evaluación de impacto ambiental será el definido en el Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, y la Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

Independientemente, si alguna de las actuaciones requiere por sí misma, algún otro instrumento medioambiental deberá cumplirse en cada caso la legislación que sea de aplicación, como la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

CAPITULO 2

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante Plan parcial, que podrán ser de iniciativa pública o privada, que contenga las determinaciones de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y el RPAR (Decreto 52/2002).

Podrán desarrollarse por fases según se especifique en su documento de aprobación.

El desarrollo de suelo urbanizable estará sujeto a las cargas urbanísticas previstas en las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en concepto de tratamiento de aguas residuales, conforme a las tasas vigentes en el momento de su urbanización.

TITULO VII

NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1

RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE

Art. 119. *Suelo no urbanizable.*

Forman parte del suelo no urbanizable, los terrenos del término municipal en los que concurran algunas de las siguientes circunstancias:

a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de Recursos Naturales o que el propio Plan General reconozca tal carácter en razón a sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo se incluirán en esta categoría los terrenos que, en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica y hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

b) Que el Plan General no considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Art. 120. *Delimitación y calificación del suelo no urbanizable.*

El suelo no urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que tienen algunos de los requisitos señalados en el artículo precedente de las presentes normas urbanísticas. Sus límites vienen establecidos en el Plano de ordenación PO-1.

Se distinguen en este Plan General, dos categorías:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL:

Según el artículo 19 de la LUAr (Ley 3/2009) está constituido por los terrenos del suelo no urbanizable a los que el Plan General reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) 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.

En estos terrenos la LUAr, en el artículo 33, prohíbe cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

En el término municipal de Ainzón existen unas zonas definidas en las que se da este régimen especial de protección que conlleva el suelo no urbanizable especial:

• Bodegas:

En esta clase de suelo no urbanizable especial se encuentran las bodegas existentes en el término municipal de Ainzón. El objetivo de esta protección especial es evitar que se construya sobre ellas. Por ello se prohíben la dotación de servicios urbanísticos de agua y vertido, así como nuevas edificaciones, estando permitida la permanencia y consolidación de las instalaciones tradicionales de bodegas existentes.

• Yacimientos arqueológicos y paleontológicos:

Cualquier actividad sobre las siguientes zonas arqueológicas delimitadas deberá ser autorizada expresamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón.

- “Cortecillas”: Necrópolis de sarcófagos de época visigoda.
- “Cortecillas II”: Yacimiento romano bajo-imperial.
- “Embalse Huecha Seca”: Yacimiento de la Edad de Bronce.

—Ermita de San Roque y San Sebastián del siglo XVII.

—“Luchán”: Asentamiento de época visigoda.

—“Vargas”: Villa romana.

—Poblado de Huechaseca.

—Vega de la Huecha:

La zona de suelo no urbanizable especial protegido “Vega de la Huecha” es una franja de terreno a ambos lados del cauce del Huecha cuyos valores paisajísticos y agrícolas interesa preservar.

• Protección paisajística:

Se trata de una zona al sur del núcleo urbano de Ainzón a ambos lados de la carretera A-1301, que constituye un espacio de elevado valor paisajístico, y que, por tanto, debe ser objeto de una explotación sostenible.

• Vías pecuarias:

Existe un régimen de protección para los suelos ocupados por las vías pecuarias que se define en el artículo 149 de estas normas urbanísticas.

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO:

Son los terrenos que, debido a su valor agrario, o por sus especiales características físicas, no requiere de ninguna protección especial. El régimen del suelo no urbanizable genérico se establece en los artículos 30 a 32 de la LUAr (Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón).

En el presente Plan General de Ordenación Urbana están señalados en el plano de ordenación del término municipal PO-1.

Art. 121. *Parcelaciones urbanísticas.*

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población, en la forma en que este se define posteriormente.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él se imponen en las presentes normas urbanísticas, no dan derecho a indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en las presentes normas urbanísticas o que infrinja la legislación urbanística.

La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan algunos de los siguientes requisitos:

—Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no conllevará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

—Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades.

—Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

Los notarios y registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de “indivisible” en aquellos casos o fincas en las que se hayan autorizado edificaciones, e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Art. 122. *Evaluación ambiental.*

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente regula un proceso de evaluación ambiental, mediante el cual se integran los aspectos ambientales en los planes que tengan incidencia y efectos significativos sobre el medio ambiente en un documento técnico, el informe de sostenibilidad ambiental que se incorporará como anejo a la memoria explicativa de los planes y programas.

Esta Ley tiene su desarrollo en una ley del Gobierno de Aragón, la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

Independientemente, si alguna de las actuaciones requiere por sí misma, algún otro instrumento medioambiental deberá cumplirse en cada caso la legislación que sea de aplicación.

Art. 123. *Núcleo de población.*

Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones de características residenciales, lo suficientemente próximas que sean susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes y puedan ser generadores de requerimientos y necesidades asistenciales.

CAPITULO 2

CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art. 124. *Usos permitidos y usos prohibidos.*

En esta categoría de suelo queda prohibida el uso de vivienda unifamiliar aislada, así como la urbanización y parcelación urbanística, permitiéndose únicamente su utilización para los siguientes usos y actividades:

USOS VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRARIAS:

Se consideran explotaciones agrarias todas aquellas de carácter agrícola, ganadero o forestal que dependan de los recursos que ofrece el medio.

Son usos vinculados a explotaciones agrarias los usos agrarios de carácter productivo, tales como:

- Cultivo agrícola de regadío.
- Cultivo agrícola de secano.
- Praderas y pastizales.
- Plantaciones forestales.
- Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación superficial que no suponga un movimiento de tierras con una elevación o un desmonte del terreno que provoque diferencias de cota superior a 2 metros, ni afecten a superficies mayores de 100 hectáreas; caminos interiores de las explotaciones agrarias; investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación; instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras.
- Cámaras frigoríficas en explotación familiar.

A los efectos del presente Plan General, tanto los usos vinculados a explotaciones agrarias antes reseñados, como las construcciones ligadas a las explotaciones familiares agrarias, según lo dispuesto en la Ley 49/1981, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes (arts. 2 y 3), quedan exentas de autorización urbanística en suelo no urbanizable, y sin perjuicio de las licencias administrativas que en cada caso procedan.

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado, permitiéndose 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado para granjas o industrias agropecuarias. La concesión de licencias y autorizaciones corresponde directamente al Ayuntamiento, debiendo considerarse en determinados casos la aplicación de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

Para el otorgamiento de licencias para usos vinculados a explotaciones agrarias, los solicitantes deberán acreditar la condición de agricultor profesional.

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

También tendrán esta consideración los organismos públicos que ostenten competencias en materia de agricultura y conservación de la naturaleza, y las organizaciones profesionales agrarias.

En todo caso cualquier actividad que genere ruidos, olores u otros riesgos derivados de la actividad deberán estar situados a una distancia superior a 1000 metros de cualquier suelo urbano o suelo urbanizable.

USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS:

—Las obras públicas que con arreglo a proyectos debidamente aprobados se ejecuten sobre suelo no urbanizable, entendiéndose por tales las relativas al sistema de comunicaciones, producción y distribución de energía, regulación de caudales, abastecimiento y saneamiento de aguas, canales y acequias de riego, entre otras.

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

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

Se consideran vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas los puestos de socorro y primeros auxilios, y específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.

También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero con limitación de cincuenta camas y el uso de restaurantes y bares con limitación de cien plazas de comedor o 120 metros cuadrados de superficie destinada al público.

Excepcionalmente y vinculado a estos mismos usos, se admite la actividad de pequeño comercio.

Será en todo caso aplicable a los usos mencionados anteriormente la regla de no formación de núcleo de población.

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio Organismo con capacidad para otorgar licencia.

USOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL:

Pueden ser definidos como de utilidad pública o interés social, por el Ayuntamiento o por cualquier disposición legal que le afecte, entre otros, los usos, actividades e instalaciones que se incluyeran en los enumerados a continuación, siempre que estén suficientemente justificados.

—Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones

arqueológicas y las actividades de protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultura).

—Los usos de carácter sanitario y asistencias, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

—Los usos vinculados a centros penitenciarios y de reclusión.

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

—Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor, los campamentos de turismo y otros usos destinados a mejoras del turismo.

—Actividades de esparcimiento: áreas de acampada, turismo rural, establecimientos provisionales, camping y demás campamentos de turismo.

—Instalaciones y edificaciones de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas fundamentalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.

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

—Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y no puedan definirse como Explotaciones Familiares Agrarias.

—Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

—Las agrupaciones de defensa sanitaria (ADS).

—Los restantes usos dotacionales cuando necesariamente hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.

En todo caso, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Para la concesión de la preceptiva licencia municipal de edificación, será obligatoria la previa autorización obtenida por el procedimiento previsto en los artículos 30 a 32 de la LUAr. Deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro a efectos de vertidos por su posible contaminación de acuíferos o de cauces públicos.

Art. 125. Otros usos.

Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el suelo no urbanizable, se requerirá la presentación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación municipal, en primera instancia, y los organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

Art. 126. Granjas.

En lo que respecta a las distancias mínimas de una granja, tanto a viviendas aisladas como al límite del suelo urbano, se atenderá a la normativa vigente en el Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, y en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sobre actividades e instalaciones ganaderas. Respecto a las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas al núcleo urbano relacionadas en el cuadro del Anexo VI Decreto 94/2009, será de aplicación la correspondiente a núcleos de entre 500 y 3.000 habitantes de derecho, con unos mínimos respecto a las instalaciones ganaderas de porcino, vacuno, equino, aves, conejos y cualquier otra especie según lo establecido en el citado Anexo VI.

ANEXO VI
Distancias mínimas a núcleos de población
(metros)

Especie animal *	Núcleos de población (habitantes)			Viviendas diseminadas
	Menos de 500	De 500 a 3.000	Más 3.000	
Ovino/caprino	300	500	1.000	100
Vacuno	400	750	1.000	100
Equino	400	750	1.000	100
Porcino	1.000	1.000	1.500	150
Aves	500	1.000	1.500	100
Conejos	400	500	1.000	100
Animales peletería	400	500	1.000	100
Otras especies	500	750	1.500	150

* En las explotaciones mixtas, se aplicarán las distancias en función de la especie que resulte más restrictiva.

ANEXO VII
Distancias mínimas desde la instalación ganadera a elementos relevantes del territorio

Elementos relevantes del territorio	Distancias mínimas
1. De los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos, y de los edificios respecto a linderos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, provincial.
2. A vías de comunicación.	50 metros a autopistas, autovías y ferrocarril y 25 metros a carreteras.
3. A cauces de agua, lechos de lagos y embalses.	35 metros, sin perjuicio de las competencias de la Confederación Hidrográfica sobre la zona de policía de cauces (100 metros).

Elementos relevantes del territorio	Distancias mínimas
4. A acequias y desagües de riego. Se excluyen acequias de obras elevadas sobre el nivel del suelo.	15 metros. Esta distancia mínima podrá reducirse a 5 metros, respecto a acequias cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada.
5. A captaciones de agua para abastecimiento público a poblaciones.	250 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados, aconsejen otra distancia superior.
6. A tuberías de conducción de agua para abastecimiento de poblaciones.	15 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados aconsejen otra distancia superior.
7. A pozos, manantiales, etc., para otros usos distintos del abastecimiento a poblaciones.	35 metros, sin perjuicio del perímetro de protección de las aguas declaradas como minerales conforme a la legislación de Aguas y de Minas.
8. A zonas de baño reconocidas, centros de instalaciones deportivas o áreas señalizadas para esparcimiento y recreo vinculado a la naturaleza.	200 metros.
9. A zonas de acuicultura.	100 metros.
10. A establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos turísticos al aire libre y albergues turísticos), complejos turísticos (balnearios, centros de esquí y montaña, y parques temáticos) y empresas de restauración.	500 metros.
11. A viviendas de turismo rural	300 metros.
12. A monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico, o yacimientos arqueológicos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, 1.000 metros en el caso de bienes de interés cultural, y 500 metros en el resto.
13. A polígonos industriales, plataformas logísticas y equipamientos asimilados	200 metros.
14. A industrias alimentarias que no forman parte de la propia instalación ganadera, y a plantas de tratamiento de estiércoles.	500 metros.
15. A industrias transformadoras de animales muertos y desperdicios de origen animal.	1.000 metros.

ANEXO VIII

Distancias entre explotaciones o instalaciones ganaderas

Distancias entre explotaciones

Especie	Metros
Avícola	500
Cunícola	500
Ovino (1)	100
Caprino (1)	100
Bovino (1)	100
Especies diferentes (2)	100

(1) En municipios situados en zonas desfavorecidas de montaña, las distancias entre explotaciones de ovino, caprino y bovino podrán reducirse hasta en un 50 por ciento.

(2) En el caso de explotaciones mixtas, no será exigible dicha distancia.

Distancias entre explotaciones de porcino (metros)

Capacidad (Plazas)	Grupo 1	Grupo 2	Grupo especial	Centros de concentración	Centros de inseminación
Grupo 1 Hasta 1.000 cebo Hasta 125 CC (1) Hasta 400 PL (2) Hasta 120 UGM Pr. mixta	500	1.000	2.000	3.000	3.000
Grupo 2 Hasta 18.000 TL (3) Hasta 6.000 cebo Hasta 800 (CC) Hasta 2.400 PL (2) Hasta 720 UGM Pr. mixta	1.000	1.000	2.000	3.000	3.000
Grupo especial (4)	2.000	2.000	2.000	3.000	3.000
Centros de concentración	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Centros de inseminación	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

(1) CC: cerdas en explotaciones de ciclo cerrado

(2) PL: cerdas en explotaciones de producción de lechones.

(3) TL: transición de lechones.

(4) Grupo especial: Explotaciones de selección, multiplicación, cría de reproductores y transición de reproductores primiparas, con las capacidades máximas establecidas en el Decreto 158/1998, de 1 de septiembre.

En cuanto a las condiciones exigibles a los alojamientos de ganado se estará a lo previsto en los artículos correspondientes de las normas urbanísticas en suelo urbano.

CAPITULO 3

CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza o lesione el valor específico.

Art. 127. Bodegas.

En la categoría de suelo no urbanizable especial protegido "Bodegas" se prohíbe expresamente todo tipo de construcción de nueva planta. Sólo se podrán realizar en el exterior labores de consolidación, reforma ligera, y ornato de los accesos existentes a las bodegas y de sus sistemas de ventilación, y subterráneamente las actuaciones propias de mantenimiento y consolidación de las bodegas existentes.

Se admiten exclusivamente los volúmenes existentes sobre rasante, y aquellos otros que precisen las condiciones de acceso y ventilación de las bodegas.

Se prohíbe expresamente realizar conducciones de abastecimiento de agua y saneamiento en esta zona, así como la instalación de baños y aseos en el interior de la bodega.

Se deberá realizar previamente a cualquier actuación, un estudio sobre las bodegas cercanas que pudieran tener implicaciones en el terreno en el que se actúe. Igualmente se restringirá y evitará cualquier tipo de tráfico rodado en estas zonas de bodegas.

Mediante el correspondiente Plan especial se regulará el desarrollo pormenorizado de esta categoría de suelo. El Plan especial contendrá las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan General, justificando y desarrollando aquellas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, Plan de etapas y evaluación de costes.

En ningún caso el Plan especial podrá clasificar suelo ni modificar la ordenación estructural.

Art. 128. Espacios naturales protegidos.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

Art. 129. Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

En lo que respecta a las normas de protección de los yacimientos arqueológicos, deberán tenerse en cuenta tanto la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, como la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés (arts. 66 a 68), y el régimen especial previsto en el artículo 22 de la LUA.

Art. 130. Protección de la Vega de la Huecha.

La zona de suelo no urbanizable especial protegido "Vega de la Huecha" es una franja de terreno a ambos lados del cauce del Huecha cuya delimitación exacta figura en el plano PO-1, hoja 1 y PO-2, hoja 1.

En esta categoría de suelo está prohibida todo tipo de construcción de nueva planta con la excepción de "cuartos de aperos" con una extensión máxima de 10 metros cuadrados y 3 metros de altura. Estas construcciones no tendrán acometida de luz ni vertido de aguas, y su utilización estará vinculada al uso forestal. Deberá integrarse en el paisaje. Se establece una parcela mínima de 5.000 metros cuadrados.

Art. 131. Protección paisajística.

Se incluye en esta categoría de suelo no urbanizable especial una amplia zona al sur del núcleo urbano de Ainzón a ambos lados de la carretera A-1301, por constituir un espacio de elevado valor paisajístico, que debe ser objeto de una explotación sostenible que compatibilice actividades recreativas con la preservación del entorno natural, de modo que se establezca una regulación de usos compatible con su protección y conservación.

Están permitidos por resultar compatibles con los objetivos de la protección, el uso del aprovechamiento agrícola de cultivo, de ganadería extensiva, de protección del medio ambiente y las actividades ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo rural, así como las obras de renovación de edificios rurales antiguos. Dichas obras estarán sometidas a lo regulado en el artículo 33 de la LUAr.

En la zona de suelo no urbanizable especial "Protección Paisajística" podrán llevarse a cabo actividades turísticas, permitiéndose construcciones e instalaciones que no impliquen transformación del destino o naturaleza de estos terrenos ni lesione el valor paisajístico que se quiere proteger. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización observará, en función de la entidad de la construcción el procedimiento establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

TITULO VIII

DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 132. Instrumentos de planeamiento.

Este Plan General podrá desarrollarse, según la clasificación del suelo, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

a) En suelo urbano consolidado:

—A través de un Plan especial de reforma interior.

—A través de estudios de detalle.

- b) En suelo urbano no consolidado:
 - A través de un Plan especial de reforma interior o de unidades de ejecución.
- c) En suelo urbanizable delimitado y no delimitado.
 - A través de Plan parcial.
- d) En suelo no urbanizable genérico y especial:
 - A través de Planes especiales.

Art. 133. *Planes especiales.*

El Ayuntamiento, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrá redactar Planes especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

1. En el desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular Planes especiales para las siguientes finalidades y otras análogas:

- a) Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.
- b) Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
- c) Obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas y tratamiento de residuos.
- d) Protección del patrimonio edificado y reforma interior en el suelo urbano.

2. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes parciales en los artículos 61 a 66 de la LUAr y 97 a 99 del RPAR.

Art. 134. *Unidades de ejecución.*

Se entiende por tal la unidad mínima de ejecución del presente Plan General para el suelo urbano no consolidado, y por tanto de reparto de cargas y beneficios a efectos de reparcelación o compensación, tal y como establece el artículo 145 de la LUAr.

La delimitación de unidades de ejecución permitirá al menos la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de este planeamiento.

Las actuaciones que por su escasa entidad o por acuerdo mutuo entre los propietarios y el Ayuntamiento, no necesiten reparcelación ni compensación, serán consideradas como actuaciones aisladas.

La modificación de las unidades de ejecución ya delimitadas, cuando proceda, se ajustará al procedimiento previsto en los artículos 61 a 68 de la LUAr.

Art. 135. *Estudios de detalle.*

Podrán formularse estudios de detalle en suelo urbano según lo previsto en los artículos 67 y 68 de la LUAr y en los artículos 125 a 129 del Reglamento, con los siguientes objetivos y condiciones:

- a) Reajustar alineaciones y rasantes en las calles o vías propuestas por el Plan General.
- b) Fijar retranqueos de la edificación.
- c) Señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales, ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres públicos y privados.
- d) Fijar la ordenación concreta de volúmenes pudiendo completar, en su caso, la red de comunicaciones definidas en los planos correspondientes con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca por el propio estudio de detalle.

El contenido y documentación será el establecido en los artículos 126 a 129 del RPAR.

Art. 136. *Planes parciales.*

El Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante Planes parciales que ordenen detalladamente los diferentes sectores. En el suelo urbanizable no delimitado previamente a la realización del Plan parcial se delimitará el sector correspondiente.

El contenido y documentación será el establecido en la legislación vigente (arts. 51 a 60 a de la LUAr y, los artículos del título II vigentes del RPAR).

CAPITULO 2

GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 137. *Sistema de actuación.*

La ejecución de las actuaciones que se deriven de este Plan General en el suelo urbano podrán realizarse mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente.

Si se tratara de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada se hará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.
- d) Ejecución forzosa.
- e) Concesión de obra urbanizadora.

Art. 138. *Proyectos de reparcelación.*

En ellos se detallarán y justificarán las cargas y beneficios que se derivan del desarrollo urbanístico, con la definición suficiente para poder inscribir, en el Registro de la Propiedad, los solares y las cargas económicas que finalmente resulten después de la aportación de terrenos por sus propietarios, y de las cesiones que en cumplimiento de los requisitos de este PGOU resulten de aplicación.

Art. 139. *Proyectos de urbanización.*

Las obras de urbanización correspondientes a redes de servicio o viales, en las áreas de suelo urbano que lo precisen, se utilizarán mediante la formulación de proyectos de urbanización ateniéndose tanto en su redacción como en su tramitación a lo establecido en la legislación urbanística.

No obstante, para las obras aisladas previstas y para las de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes, en el suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción o redactará él mismo proyectos de obras ordinarias que aprobará según el artículo 98.2 de la LUA (Ley 5/1999) y 163 del RPAR.

Los proyectos de urbanización, que serán redactados por técnicos de competencia legal, contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras en las que se indique el orden y plazo de realización.
- b) Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle de las obras y servicios.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico administrativas de las obras y servicios.
- e) Presupuesto de todas las obras y servicios con las correspondientes mediciones y cuadros de precios descompuestos.

En el caso de tratarse de proyectos de iniciativa privada, se deberá acompañar de la documentación siguiente:

- a) Relación con nombres y apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.
- b) Previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización propuestas, con indicación de los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entra aquel y los futuros propietarios de los solares.
- c) Garantías del exacto cumplimiento de todos los compromisos.

Art. 140. *Ejecución de la urbanización.*

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, si este así lo acordara.

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

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas sin servicios, incluidas por su grado de consolidación, no acometan las urbanizaciones de los mismos, en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios, mediante contribuciones especiales o bien previo acuerdo entre estos y el Ayuntamiento, mediante cesiones gratuitas de terrenos edificables por parte de los mismos, y con la proporción que se estime compense tales gastos.

Art. 141. *Cesiones y urbanización.*

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regulación de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo mediante una reparcelación o compensación.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

Art. 142. *Costes de la urbanización.*

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

- 1.º Obras de vialidad incluyendo la explanación y el pavimento de calzadas y aceras.
- 2.º Obras de saneamiento, colectores, acometidas y sumideros.
- 3.º Suministro de agua, acometida y bocas de riego.
- 4.º Suministro de electricidad, conducción, distribución y alumbrado público.
- 5.º Jardinería y arbolado en vías públicas, parques y jardines.
- 6.º Los costes de los proyectos técnicos de urbanización y reparcelación si hubieran sido necesarios, así como los de dirección de las Obras y los correspondientes a la coordinación de la prevención de riesgos laborales. (Art. 146 de la LUAr).

Art. 143. *Conservación de la urbanización.*

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo del Ayuntamiento, una vez se haya efectuado la cesión de aquellas, o de la entidad urbanística de conservación cuando sea preceptiva. (Art. 67 del Reglamento de Gestión).

CAPITULO 3

APROVECHAMIENTOS Y REPARTOS

Art. 144. *Cálculo de aprovechamientos.*

En el suelo urbanizable, el Plan General fija el aprovechamiento objetivo de cada sector directamente, de modo acorde con las cabidas que admiten sus terrenos, señalando los sistemas que se le adscriben en todo o en parte. Para el cálculo de los aprovechamientos medios, se establecen coeficientes ponderadores o de homogeneización que toman en consideración los usos y tipologías edificatorias característicos de cada sector, así como otros elementos relevantes para estimar su valor y costes de desarrollo comparados, de modo que las superficies edificables se transforman en unidades homogéneas de aprovechamiento. El reparto se establece incluyendo las superficies de todos los sectores más los sistemas generales adscritos en una sola área de reparto, equilibrando las diferencias mutuas mediante inclusión de los propietarios de suelos destinados a sistemas en las juntas de compensación respectivas.

Art. 145. *Coefficientes de homogeneización.*

Conforme al artículo 100 de la LUA, el aprovechamiento urbanístico objetivo resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento debe estar homogeneizado respecto al uso y tipología característicos.

La homogeneización consiste en establecer un criterio de equivalencia entre distintos usos que permita reducirlos a uno solo, el característico, para que la participación de los propietarios en los beneficios y cargas urbanísticas sea igualitaria.

Si los usos posibles tienen muy distintas repercusiones, el funcionamiento del mercado tiende a valorar el suelo en oferta según la promoción de mejor y mayor rendimiento posible, y por tanto por los usos de mayor repercusión. Los demás usos sólo serán posibles con menor beneficio y tenderán a ser desplazados. La homogeneización de usos muy distintos en coexistencia debe corregir este efecto.

El principal problema se presenta dentro del propio uso principal de vivienda cuando se trata de homogeneizar vivienda libre con vivienda protegida, ya que la mayor repercusión de la primera hace que el precio del suelo se refiera a dicho uso, impidiendo la segunda. Ocurre lo mismo cuando intentamos comparar el uso industrial con el residencial o terciario.

El coeficiente de homogeneización conforme al artículo 133 de la LUAr, toma en cuenta el uso y tipología que admite cada sector, tomando en este aspecto como valor de referencia unidad el del metro cuadrado edificable residencial en tipología unifamiliar. Los coeficientes para suelos residenciales se ponderan en función de la necesidad de incluir tipologías de vivienda colectiva o de protección oficial, resultando la gama de valores que se refleja en el siguiente cuadro:

Usos característicos	Ponderación
1 Residencial-vivienda unifamiliar	1,00
2 Residencial-vivienda colectiva	0,90
3 Industrial	0,70
4 Terciario y equipamiento privado	0,85

Los Planes parciales podrán establecer una ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la zonificación que propongan.

No obstante, se plantea una ponderación en función de los usos y tipologías previstas para los diferentes sectores (art. 133 de la LUAr), otra ponderación en función de las características del suelo y su capacidad productiva conforme a los valores y clasificación de la ponencia catastral de Ainzón, ponderación del valor final del producto derivada de la situación con los criterios del Real Decreto 1020/1993 y, en otras circunstancias considerando el sobre coste de las infraestructuras asignadas a los diferentes sectores, teniendo en cuenta cuestiones como la orografía, accesibilidad, etc., ya que un solar con unas pendientes pronunciadas puede dificultar el encaje de la edificación, la accesibilidad, que favorece a los sectores situados junto a viales de malla básica o al casco consolidado, los costes de infraestructuras, que serían más desfavorables para los sectores R8 y R9.

Porcentaje en el que encontramos las distintas tipologías edificatorias en los diferentes sectores:

Sector	Usos Característicos			Coeficiente	4
	1	2	3		
R 1	90%			10%	0,99
R 2	95%			5%	1,00
R 3	95%			5%	1,00
R 4	95%			5%	1,00
R 5	95%			5%	1,00
R 6	95%			5%	1,00
R 7	95%			5%	1,00
R 8	95%			5%	1,00
R 9	95%			5%	1,00

Sector	Factores Singularizados				Coeficiente	Situación	Otras circunstancias
	Uso	Características					
R 1	0,99	0,81	1,04	0,99	0,83		
R 2	1,00	0,81	1,00	0,99	0,80		
R 3	1,00	0,95	0,98	0,99	0,92		
R 4	1,00	0,95	0,98	0,99	0,92		
R 5	1,00	0,72	0,96	1,01	0,70		
R 6	1,00	0,72	0,96	1,04	0,72		
R 7	1,00	0,97	0,96	1,01	0,94		
R 8	1,00	0,76	0,98	0,98	0,73		
R 9	1,00	0,76	1,02	0,98	0,76		

Art. 146. *Aprovechamiento urbanístico.*

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, o por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución, será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. En suelo urbano, cada unidad de ejecución constituye un área de reparto, en tanto que se establece otra área de reparto para todo el conjunto de suelos urbanizables delimitados y sistemas adscritos.

En suelo urbano no consolidado se admite entre las unidades de ejecución de menor y mayor aprovechamiento medio, una diferencia inferior al 15%, conforme al artículo 101.2 de la LUA (ley 5/1999).

En los siguientes cuadros se justifican los derechos sobre el aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados implicados y se establecen las asignaciones de sistemas generales a los distintos sectores.

En el cuadro primero se establecen los derechos generados por cada sector, calculados a partir del aprovechamiento objetivo asignado a los sectores y los coeficientes de homogeneización justificados en el apartado anterior. Se obtiene para cada uno de estos suelos su contribución al aprovechamiento total y se justifica la posibilidad de compensar a los propietarios de sistemas con cargo al exceso de los sectores sobre el aprovechamiento medio aplicado a sus superficies.

En el cuadro segundo, se justifica la adscripción de sistemas a cada sector, mostrando cómo se distribuyen los excesos de éstos para acomodar los derechos de los propietarios de los sistemas generales. La justificación se refleja en unidades homogéneas de aprovechamiento.

En cuanto al reparto de aprovechamiento subjetivo, se debe tener en cuenta la cesión obligada del 10% del aprovechamiento de cada ámbito en favor del municipio. Por lo tanto, para la obtención de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares se deben multiplicar los valores del cuadro tercero por 0,90, de modo que el 10% restante represente las cesiones obligadas en favor del municipio.

El cuadro final refleja el cálculo completo del aprovechamiento medio por sectores, mostrando la igualdad de tratamiento entre todos los suelos implicados, ya se trate de los delimitados en suelos urbanizables como los de los sistemas generales a ellos adscritos.

Cuadro 1. Aprovechamientos en Suelo Urbano No Consolidado.

Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)											
Unid ejec	Uso	Sup. Bruta	S. Viales		Sup. Neta	ei	Sup. Edificable	C	Uas-Ao	Am	eb
UE-01	I	25.672,70	3.320,14	12,93%	22.352,56	1,0000	22.352,56	0,6958	15.553,83	0,6059	0,8707
UE-02	Rc+Re2	7.292,86	1.005,57	13,79%	6.287,29	2,1700	13.643,42	0,8942	12.200,52	1,6729	1,8708
UE-03	Rc+Re1+Re2	9.403,06	1.485,52	15,80%	7.917,54	1,9300	15.280,85	0,8932	13.649,55	1,4516	1,6251
UE-04	Ru	13.899,03	2.332,23	16,78%	11.566,80	0,8000	9.253,44	0,9919	9.178,81	0,6604	0,6658
UE-05	Ru	7.027,47	499,00	7,10%	6.528,47	0,8000	5.222,78	0,9969	5.206,81	0,7409	0,7432
UE-06	Ru	4.013,44	798,81	19,90%	3.214,63	0,8000	2.571,70	0,9901	2.546,14	0,6344	0,6408
UE-07	Re1	14.583,00	2.842,81	19,49%	11.740,23	1,5000	17.610,35	0,8913	15.695,80	1,0763	1,2076
UE-08	Rc+Re1+Re2	3.956,06	974,82	24,64%	2.981,24	2,1200	6.320,23	0,8882	5.613,81	1,4190	1,5976
UE-09	Re1+Ru	9.479,21	1.603,73	16,92%	7.875,48	0,8300	6.536,65	0,9919	6.483,40	0,6840	0,6896
UE-10	Re1+Ru	6.926,19	1.718,22	24,81%	5.207,97	1,2900	6.718,28	0,9186	6.171,57	0,8910	0,9700
UE-11	Re1	4.304,72	1.112,32	25,84%	3.192,40	1,5000	4.788,60	0,8875	4.249,67	0,9872	1,1124
	Total	106.557,78	17.693,17		88.864,61		110.298,86				

ei. Edificabilidad sobre parcela neta. eb. Edificabilidad sobre parcela bruta. Am. Aprovechamiento medio. Uas. Unidades de aprovechamiento.

Unid Ejec	Uso	Características	Situación	Otras circunst.	C
UE-01	0,7000	1,00	1,00	0,9941	0,6958
UE-02	0,9000	1,00	1,00	0,9936	0,8942
UE-03	0,9000	1,00	1,00	0,9925	0,8932
UE-04	1,0000	1,00	1,00	0,9919	0,9919
UE-05	1,0000	1,00	1,00	0,9969	0,9969
UE-06	1,0000	1,00	1,00	0,9901	0,9901
UE-07	0,9000	1,00	1,00	0,9903	0,8913
UE-08	0,9000	1,00	1,00	0,9869	0,8882
UE-09	1,0000	1,00	1,00	0,9919	0,9919
UE-10	0,9309	1,00	1,00	0,9868	0,9186
UE-11	0,9000	1,00	1,00	0,9861	0,8875
Sector	Uso	Características	Situación	Otras circunst.	C

C. Coeficiente de homogeneización

*.Nota: no se consideran diferencias de valor del suelo significativas en el supuesto de características de suelo diferentes o por situación entre las distintas unidades de ejecución. Se pondera en otras circunstancias la diferencia de coste por m2 de aprovechamiento, respecto a la superficie aportada, de ejecución de los viales asignados.

Cuadro 2. Aprovechamientos en Suelo Urbanizable delimitado y Sistemas Generales.

Sector	Superficie Bruta	Sistemas asignados	Superficie Neta	ei	Superficie Edificable
SE-R1	15.216,05 m2	5.495,82 m2	9.720,23 m2	0,80	7.776,18 m2
SE-R2	19.014,94 m2	6.153,34 m2	12.861,60 m2	0,80	10.289,28 m2
SE-R3	24.974,73 m2	6.622,85 m2	18.351,88 m2	0,80	14.681,50 m2
SE-R4	16.060,10 m2	4.387,37 m2	11.674,73 m2	0,80	9.339,78 m2
SE-R5	33.690,83 m2	6.409,88 m2	27.280,95 m2	0,80	21.824,76 m2
SE-R6	17.844,74 m2	1.765,74 m2	16.079,00 m2	0,80	12.863,20 m2
SE-R7	23.654,85 m2	4.434,73 m2	19.220,12 m2	0,80	15.376,10 m2
SE-R8	12.638,94 m2	2.653,74 m2	9.985,20 m2	0,80	7.988,16 m2
SE-R9	30.759,19 m2	15.963,14 m2	14.796,05 m2	0,80	11.836,84 m2
	193.854,37 m2	53.884,61 m2	139.969,76 m2		111.975,81 m2

Sector	Superficie Bruta	Sistemas asignados	Superficie Neta	ei	Superficie edificable	C	Uas - Ao	A	Exceso A	Sistemas a adscribir	Superficie de reparto	Am
SE-R1	15.216,05 m2	5.495,82 m2	9.720,23 m2	0,80	7.776,18 m2	0,83	6.420,30 m2	0,4219	-0,0824	-1.254,11 m2	13.961,94 m2	0,4598
SE-R2	19.014,94 m2	6.153,34 m2	12.861,60 m2	0,80	10.289,28 m2	0,80	8.250,97 m2	0,4339	-0,0564	-1.071,92 m2	17.943,02 m2	0,4598
SE-R3	24.974,73 m2	6.622,85 m2	18.351,88 m2	0,80	14.681,50 m2	0,92	13.531,80 m2	0,5418	0,1783	4.452,24 m2	29.426,98 m2	0,4598
SE-R4	16.060,10 m2	4.387,37 m2	11.674,73 m2	0,80	9.339,78 m2	0,92	8.608,39 m2	0,5359	0,1655	2.658,25 m2	18.720,27 m2	0,4598
SE-R5	33.690,83 m2	6.409,88 m2	27.280,95 m2	0,80	21.824,76 m2	0,70	15.236,13 m2	0,4522	-0,0165	-557,51 m2	33.133,32 m2	0,4598
SE-R6	17.844,74 m2	1.765,74 m2	16.079,00 m2	0,80	12.863,20 m2	0,72	9.246,69 m2	0,5182	0,1269	2.263,61 m2	20.108,35 m2	0,4598
SE-R7	23.654,85 m2	4.434,73 m2	19.220,12 m2	0,80	15.376,10 m2	0,94	14.461,40 m2	0,6114	0,3295	7.793,70 m2	31.448,56 m2	0,4598
SE-R8	12.638,94 m2	2.653,74 m2	9.985,20 m2	0,80	7.988,16 m2	0,73	5.830,59 m2	0,3710	-0,1933	-3.038,29 m2	12.679,52 m2	0,4598
SE-R9	30.759,19 m2	15.963,14 m2	14.796,05 m2	0,80	11.836,84 m2	0,76	8.992,40 m2	0,2919	-0,3651	-11.245,96 m2	19.555,37 m2	0,4598
	193.854,37 m2	53.884,61 m2	139.969,76 m2		111.975,81 m2		90.578,66 m2	0,4598		0,00 m2	196.977,32 m2	

Sistemas Asignados al Suelo Urbanizable	Superficie total
Sistema General de Comunicaciones	21.525,02 m2
Viario	19.364,97 m2
Aparcamientos	2.160,05 m2

El aprovechamiento urbanístico objetivo (art. 100.1 LUA) de los suelos urbanizables delimitados de uso residencial, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se obtiene sumando todos los aprovechamientos objetivos de los sectores, esto es 90.578,66 (m² Uas) unidades homogeneizadas respecto al metro cuadrado edificable residencial unifamiliar.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo (art. 100.2 LUA) susceptible de apropiación por los titulares de los suelos urbanizables delimitados residenciales y sus sistemas adscritos, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se obtiene deduciendo del valor anterior un 10% en concepto de cesiones al municipio, resultando 81.520,79 (m² Uas) unidades homogeneizadas respecto al metro cuadrado edificable residencial unifamiliar.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado residencial (art. 100.4 LUA) se calcula dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás. Para su cálculo se incluyen en la superficie del suelo urbanizable delimitado (art. 100.5 LUA) los terrenos destinados a sistemas asignados a ellos por el planeamiento para su obtención.

M²

Suma de suelos urbanizables delimitados de uso residencial	196.977,32
Suma de sistemas generales asignados a sectores urbanizables	21.525,02
Suma de sistemas locales asignados (viales)	35.482,54
Aprovechamiento urbanístico objetivo (m ² Uas)	90.578,66
Am del suelo urbanizable delimitado = 0,4598 uds./m ²	

Art. 147. Límite máximo de edificabilidad.

Conforme al artículo 70 del Reglamento Urbanístico de Aragón, Decreto 52/2002, la superficie construida residencial en sectores de suelo urbanizable y en

suelos urbanos no consolidados no supera en ningún supuesto los 8.500 metros cuadrados por hectárea de terreno, estableciéndose este valor como límite para el eventual desarrollo de nuevos sectores urbanizables o unidades de ejecución.

Para este cómputo se contabilizan los aprovechamientos objetivos residenciales, aunque no los aprovechamientos de equipamientos públicos ni los correspondientes a usos hosteleros y comerciales sobre inmuebles singulares del patrimonio cultural aragonés o los protegidos por el planeamiento urbanístico.

Para el sector SE-R7 que tiene el mayor aprovechamiento medio, el cálculo de comprobación sería el siguiente:

	M2
S. bruta sector SE-R7 con los sistemas asignados	23.654,86
S. edificable total	15.376,10
Edificabilidad residencial	15.376,10
Ed. residencial máxima admitida	15.376,10/2,3654 = 6.500,19

TITULO IX

NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO I

NORMAS DE PROTECCIÓN CIVIL

Art. 148. Antecedentes.

La Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón, en su artículo 19, Ordenación del territorio y urbanismo, indica que "los instrumentos de ordenación del territorio y los urbanísticos, tras su aprobación inicial, serán sometidos a informe preceptivo de la

Dirección General competente en materia de protección civil sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos”.

Se considera que los temas de protección civil y atención de emergencias en este asunto deben de tratarse en dos niveles de actuación: uno general para todo el conjunto de la actuación urbanística y otro particular que corresponderá a cada una de las actividades que se instalen en su interior.

Ambos serán en definitiva competencia de la Administración actuante, bien directamente o por delegación, pues en el primer caso deberá establecer, para el conjunto de las obras que componen la actuación, las cautelas y la organización necesaria para poder gestionar eficazmente las distintas emergencias que se presenten a lo largo del tiempo, y en el segundo caso debe establecer por vía de normas urbanísticas las cautelas, precauciones y restricciones de actividad que permitan la buena gestión de las situaciones de emergencia, dentro de cada actividad, y su coordinación con el nivel superior.

Art. 149. *Nivel general.*

Desde el punto de vista de protección civil deben ser considerados las siguientes condiciones de riesgo que afectan al conjunto de la actuación definida en este PGOU:

- Avenidas de agua:

A este respecto se han ejecutado unos estudios de inundabilidad para todo el término municipal en lo referido al río Huecha referidas a la posible inundación provocada por una avenida de período de retorno de 500 años aparecen en el informe de sostenibilidad ambiental del PGOU.

Entendemos que si bien los estudios de mayor detalle deben concretarse en los Planes parciales que desarrollen el PGOU, los criterios de actuación a nivel general son irrenunciables del propio PGOU, y en el mismo deberán indicarse, que para el estudio de los posibles caudales en avenidas de agua deben ser considerados para el cálculo, unos períodos de retorno de 500 años, que se considera adecuado por coincidir con los que en estos momentos se consideran por protección civil del Gobierno de Aragón y por el organismo de cuenca.

Se podría admitir la construcción entre el intervalo comprendido entre la avenida de período de retorno de 200 años y la de 500 años, con limitación de usos, y siempre con la advertencia de que ese suelo se encuentra en condiciones de ser inundado. Para depósitos, balsas-riego y balsas-potabilizadora, u otras de acumulaciones de fluidos, se deben de contemplar dos aspectos; por una parte como son afectados por las avenidas y por otra analizar los efectos que podría tener la rotura súbita de la obra en cuestión, tanto de arrastre y posible afecciones a instalaciones, zonas habitadas, vías de transporte, como los relacionados con el medio ambiente.

- Incendios:

En zona urbana se deberán considerar dotaciones aceptables de agua para cubrir los eventuales incendios, previendo la necesidad de depósitos o balsas que aseguren la disponibilidad de caudales en caso de emergencia.

La anchura de viales es suficiente para que accedan los vehículos de bomberos, sobre todo en las nuevas actuaciones, si bien en el casco histórico debe tenerse la precaución de no realizar obras ni poner mobiliario urbano que impide el acceso a los citados vehículos.

Se debe considerar el efecto negativo que el viento, que suele ser frecuente en esa zona, puede tener tanto en propagación del fuego a otros inmuebles como en avivar el ya declarado. En consecuencia debe disponerse de un equipo de actuación y protección lo más próximo posible, pues en este caso el factor tiempo se convierte en crítico.

Considerar las posibles masas forestales existentes o aquellas que se creen en el futuro. En el entorno del sector de suelo urbanizable R9 se mantendrá una zona de franja de seguridad cortafuegos en zonas urbanas no protegidas por viales de 3 metros de anchura.

- Riesgos geológicos:

En el terreno en que nos encontramos es muy habitual la aparición de fenómenos de hundimientos, colapsos, hinchamientos, lo que naturalmente puede afectar a los equipamientos generales.

Todas las edificaciones y obras que se realicen deben disponer previamente de un estudio geotécnico, apoyado en los correspondientes ensayos específicos para determinar los aspectos anteriormente citados, en el que se indiquen las características del terreno para soportar las cargas a las que va a ser solicitado.

Especial atención a los cambios de condiciones de humedad de los terrenos por riegos, roturas de conductos u otras circunstancias que pueden alterar gravemente las condiciones de resistencia del terreno. Limitación a los sistemas de riego que se establezcan en las futuras zonas verdes y a las especies vegetales que requieran riego abundante.

Debe considerarse en balsas, depósitos, depuradoras u otros elementos que contengan líquidos la posibilidad de rotura súbita, y las consecuencias que de la misma se derivan.

Los colapsos que se producen en este tipo de suelos se presentan habitualmente de forma súbita, si bien el efecto de disolución que los provoca se ha ido produciendo lentamente.

Por ello se considera necesario el fijar, dentro de las normas de autoprotección, una inspección y seguimiento metódico y programado de los elementos que pueden aumentar, en caso de fallo, la magnitud de la emergencia.

En las cuevas se produce una mayor situación de riesgo al dotarlas de sistemas de agua potable y de vertidos, por lo que al quedar fuera de ordenación deberá restringirse lo más posible la existencia de esos servicios.

- Riesgos medioambientales:

Ante vertidos accidentales de sustancias peligrosas en zonas comunes, debe disponerse de sistemas de confinamiento, en la red de pluviales, que eviten el vertido directo al alcantarillado. Atención a la propagación de nube tóxica por efecto de viento de cloro procedente de la depuradora de aguas residuales.

Proteger los puntos de toma e instalaciones de agua para evitar contaminaciones en el suministro de agua.

Debe de considerarse la posibilidad de fallo en el sistema local de depuración de residuales, y como actuar en ese caso para reducir los efectos.

- Accesibilidad:

Se considera suficiente la capacidad disponible en el vial de acceso, si bien se debe establecer un vial de emergencia que pueda resolver el eventual corte del único vial existente en los futuros suelos urbanos.

Art. 150. *Nivel particular para esta actuación.*

El modo y manera de gestionar las emergencias en el núcleo urbano se debe contemplar en un Plan de autoprotección en el que se proponga de forma general la gestión de las mismas en el ámbito de actuación de este PGOU.

Desde el punto de vista de protección civil para las actividades particulares deben de ser consideradas las siguientes precauciones para cada una de las siguientes condiciones de riesgo:

- Avenidas de agua:

De acuerdo con las “Recomendaciones sobre criterios para la autorización de actuaciones en zona de policía”, emitidas en el año 1999 por la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de las Aguas del Ministerio de Medio Ambiente, las limitaciones en los usos dentro de los límites de una vía de intenso desagüe (definida a partir de la avenida de período de retorno de 100 años) deben ir dirigidas a la protección del régimen de las corrientes, en tanto que la correspondiente a la franja entre esta vía y la zona inundable (fijada por la avenida de los 500 años) se deben encaminar a evitar daños importantes.

Es decir, son usos recomendables dentro de los límites de una vía de intenso desagüe:

—Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.

—Uso industrial-comercial, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.

—Usos residenciales, como césped, jardines, zonas de juego, etc.

—Usos recreativos públicos y privados, como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo de equitación, cotos de caza, etc.

En tanto que la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, se recomienda las siguientes limitaciones:

—Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

—Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 metros salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Para depósitos, balsas o acumulaciones de fluidos, se debe de contemplar la hipótesis de rotura súbita del recipiente, analizando los efectos, tanto de arrastre y posible afecciones a vías internas, como los relacionados con el medio ambiente.

- Incendios:

Considerar las posibles masas forestales que se creen en el futuro.

Se debe considerar el efecto negativo que el viento, que suele ser frecuente en esa zona, puede tener tanto en propagación a otros inmuebles como en avivar el ya declarado.

- Riesgos geológicos:

En el terreno en que nos encontramos es muy habitual la aparición de fallos del terreno, pues son probables los fenómenos de hundimientos, colapsos, hinchamientos u otros que afecten a los edificios. Especial atención a los cambios de condiciones de humedad de los terrenos, que pueden ser provocados por riegos, roturas de conductos u otras circunstancias, lo que puede alterar gravemente las condiciones de estabilidad y resistencia del terreno.

Todas las edificaciones que se realicen deben disponer previamente de un estudio geotécnico, que incluya los ensayos necesarios para determinar los posibles problemas de colapso del terreno, y en el que se compruebe la idoneidad de la solución adoptada para que el terreno soporte las cargas a las que va a ser solicitado.

- Riesgos medioambientales:

Ante vertidos o escapes accidentales de sustancias peligrosas en zonas privadas, debe disponerse de sistemas de confinamiento, que permitan su gestión adecuada. Establecer, según la importancia de la emergencia, protocolos de información con el escalón superior.

Art. 151. *Criterios de protección civil.*

Desde el punto de vista de protección civil y atención de emergencias, deben solicitarse a las nuevas edificaciones los siguientes requisitos:

- De carácter documental:

Con carácter previo a la concesión de la licencia de actividad, tanto en fábricas como en locales comerciales la empresa facilitará una relación de los productos que, directa o indirectamente, intervienen, manipulan o almacenan. Para cada uno de ellos se indicará:

- Designación comercial y técnica del producto.
- Cantidad o consumo anual, indicando su uso a lo largo del tiempo.
- Composición química (número de CAS).
- Modo de suministro.
- Almacenamientos.
- Situaciones de emergencia o accidentales, posibles en todo el proceso; transporte, almacenaje, manipulación, consumo y eliminación final.
- Compatibilidad, y efectos inducidos, con otros productos del proceso propio, o de situación geográfica próxima.
- Riesgos internos y externos (flora, fauna y medio ambiente) que se derivan del uso de ese producto.
- Medidas de seguridad y de protección habituales y en situaciones de emergencia.
- Se establecerán una serie de procedimientos, para las distintas situaciones de emergencia que previsiblemente se puedan producir, organizando la cadena de responsabilidad de las distintas personas, que puedan estar implicadas en la gestión de cada una de ellas, los avisos a instituciones, y en todo caso a protección civil mediante el teléfono 112.

- De control:

- Se dispondrá, para cada actividad, de un punto de vertido final único, salvo que se demuestre técnicamente su improcedencia.
- Existirá una arqueta final, fuera del recinto de la actividad, que permita el libre acceso, al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal.

Se deberá proponer que:

1.º Mediante las presentes normas urbanísticas se establezca la necesidad, para los desarrollos urbanísticos de futuros Planes parciales o estudios de detalle, de que se realice un estudio de afección de avenidas, realizado sobre la base de un estudio hidrológico en el que se consideren los caudales y calados que se corresponden con períodos de retorno de 100 y 500 años. Con estos datos se simulará, mediante programa informático, las distintas áreas inundables para cada uno de los períodos de retorno considerados.

2.º Extremar el rigor municipal en la solicitud de informes geotécnicos, con ensayos firmados por técnico competente, en todas las edificaciones que soliciten licencia de obras.

CAPÍTULO 2

PROTECCIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

Art. 152. Protección de la red de carreteras.

Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

No tendrán la consideración de carreteras:

- Los caminos de servicio, entendiendo por tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares.
- Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

La red de carreteras queda regulada por la actual Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, siendo las restantes reguladas por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El suelo situado a ambas márgenes de las carreteras queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

- Zona de dominio público:

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

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

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del órgano administrativo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

- Zona de servidumbre:

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

En todo caso, el órgano administrativo del que dependa la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

- Zona de afección:

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas, paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en las carreteras estatales y 30 metros en las restantes, medidas desde las citadas aristas.

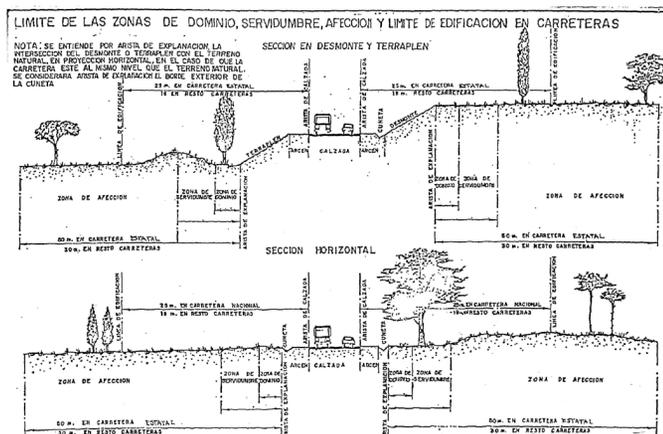
Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

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

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

- Línea de edificación:

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaron imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.



La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las carreteras estatales, a 18 metros en las carreteras que integran la red regional y a 15 metros en las integrantes en las redes comarcal y local, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En el suelo delimitado como urbano, la línea de edificación coincide con las alineaciones señaladas en los planos de ordenación correspondientes.

Art. 153. Protección de vías pecuarias y caminos rurales.

Las vías pecuarias se regirán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias del Estado, y la Ley 10/2005 de Vías Pecuarias de Aragón. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de estas sobre terrenos colindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de 8 metros del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación.

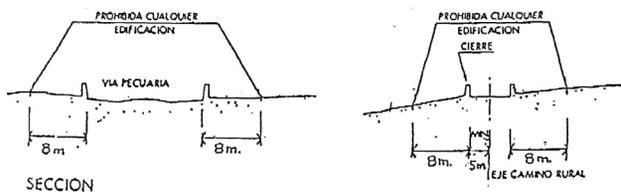
En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, no se podrán ocupar con cultivos o plantaciones y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien sí constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de esta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de 8 metros.

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento si este existiese.

Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor natural y paisajístico, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberían de ser franqueables para personas a pie.

PROTECCION DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES FUERA DE LOS NUCLEOS DE POBLACION



SECCION

Art. 154. Protección de la red de transporte de energía.

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973.

Las distancias mínimas que deberán existir en el punto más desfavorable, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios, construcciones y plantaciones que se vayan a instalar en sus proximidades, serán las siguientes:

—Sobre puntos accesibles a personas.

V

3,30 + metros, con un mínimo de 5 metros.

100

—Sobre puntos no accesibles a personas.

V

3,3 + metros, con un mínimo de 4 metros.

150

—En el caso de masas de arbolado.

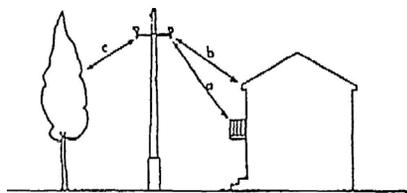
V

1,50 + metros, con un mínimo de 2 metros.

150

(V = Tensión de la línea en kV)

PROTECCION DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA



SECCION

- a MAYOR DE $3'3 + \frac{V}{100}$ (MIN. 5m.)
 - b MAYOR DE $3'3 + \frac{V}{150}$ (MIN. 4m.)
 - c MAYOR DE $1'5 + \frac{V}{150}$ (MIN. 2m.)
- (V = TENSION EN KV)

- a) A una zona de dominio público de 5 metros de anchura.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce.

La zona de dominio público será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma requerirán autorización administrativa previa del organismo de cuenca. En todo caso queda prohibida la edificación de uso residencial.

En la zona de policía, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- 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 ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

• Protección de los acuíferos:

Se entiende por acuífero aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido, y por las cuales el agua puede fluir.

Al margen de lo señalado en otros apartados de estas normas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del organismo de cuenca.

• Protección de la vegetación ripícola:

La red fluvial incluye, además de las unidades físicas ya delimitadas, masas de vegetación natural paralelas al cauce y orlando lagos, lagunas y zonas encharcadizas, cuya composición está basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad edáfica continua que aportan los sistemas fluviales y lagunares.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, además de la modificación, alteración, quema o deterioro de los sotos, salguerales, carrizales, juncales y toda vegetación natural de ribera que conlleve un cambio de uso de estas zonas de tan importante papel ecológico.

• Extracción de materiales:

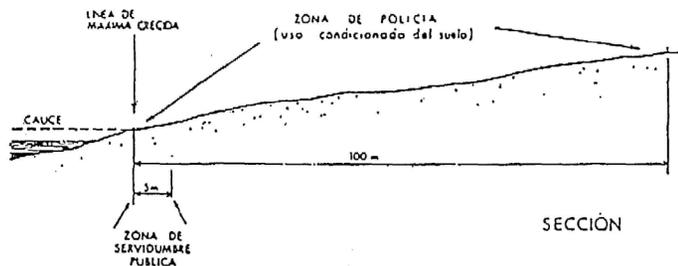
La extracción de áridos, o cualquier materia, en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces, requerirán autorización administrativa, que se transmitirán a través de los artículos 52 al 54 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe la extracción de materiales fuera de los cauces de cualquier heterometría existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

• Contaminación:

Se entiende por contaminación la acción y el efecto de introducir materias o formas de energía, o introducir condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración física o química de la calidad del agua en su estado natural y que impida sus usos posteriores o su función ecológica.

Al respecto, se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación y alteración de los cauces, lagos, lagunas y embalses, y sus márgenes.



SECCION

Art. 155. Otros tendidos aéreos.

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa, e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianas para los servicios de telecomunicación y radiodifusión del Estado.

Art. 156. Protección del recurso Agua.

La protección del recurso agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1985, de 2 de agosto; el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 1 de abril), y la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua.

• Cauces, riberas y márgenes fluviales:

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

Art. 157. Protección de la flora, fauna y de los espacios naturales.

En lo que respecta a las normas de protección, conservación, restauración y mejora de los recursos naturales y, en particular, las relativas a los espacios naturales y a la flora y fauna silvestres, se estará a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

Art. 158. Protección del paisaje.

Para proteger el paisaje, se somete a licencia la realización de publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleros, y se prohíbe la misma en suelo no urbanizable especial en razón de sus valores naturales y paisajísticos.

No se considera publicidad los carteles y rótulos toponímicos e informativos, pero en materiales y situación se atenderán a las características del medio en que se sitúan, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente de carreteras.

Art. 159. Protección respecto a las actividades extractivas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cobertura vegetal a partir de repoblación con especies

autéctonas o, en lugares apropiados, mediante cultivos o plantaciones susceptibles de aprovechamiento agrario.

Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un Plan de Restauración del espacio natural afectado en los términos del Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, con independencia, si hubiere lugar, de la redacción de una evaluación de impacto ambiental (Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, y la Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).

Art. 160. *Limitaciones a la contaminación atmosférica.*

Las industrias fabriles consideradas como molestas, peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 60 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental del Gobierno de Aragón, sólo podrán emplazarse a una distancia superior a dos kilómetros (2 kilómetros) del núcleo más próximo de población agrupada, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes, etc.) no afecten a dicho núcleo.

En relación con las actividades molestas, se exigirá para autorizar su funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir emisión de humos o polvo, estén dotados de los elementos necesarios para evitar molestias.

En todo caso deberá observarse lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección Atmosférica.

Art. 161. *Elementos de interés histórico-artístico, arqueológico y cultural.*

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan. El Ayuntamiento, de acuerdo con la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y previo informe preceptivo de la Ponencia Técnica de Patrimonio, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

Se observarán las normas de protección contenidas en el título II y III de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Todos los yacimientos arqueológicos y paleontológicos son bienes de dominio público.

Art. 162. *Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.*

Esta protección especial se aplicará también a los bienes de interés cultural y yacimientos arqueológicos y paleontológicos que se incluirán en el Documento "Catálogos" que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Ainzón.

En los sectores en los que existan yacimientos arqueológicos y paleontológicos al descubierto, se prohíbe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación.

En los sectores en los que no existen yacimientos al descubierto pero haya razones que permitan suponer su existencia, cualquier tipo de intervención estará condicionado a la investigación previa.

En los yacimientos arqueológicos y paleontológicos declarados como tales en estas normas, no podrá realizarse operación alguna sin autorización e inspección previas de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

CAPITULO 3

LEGISLACIÓN APLICABLE

Art. 163. *Otra legislación aplicable.*

También será de aplicación en el término municipal la legislación vigente que tienda a proteger el medio ambiente natural y el patrimonio histórico-artístico, en particular:

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

—Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto por el que se derogan las disposiciones anteriores), deroga a la Ley 29/1985 de Aguas.

—Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto de 11 de abril de 1986).

—Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

—Ley 5/2002, de 4 de abril, de Caza de Aragón.

—Ley 2/1999, de 24 de febrero, de Pesca en la Comunidad Autónoma de Aragón.

—Decreto 25/2008, de 12 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/1999, de Pesca.

—Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

—Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

—Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.

—Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

—Ley 6/2010, de 24 de marzo, del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2008.

—Decreto 148/1990, de 9 de noviembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se regula el procedimiento para la declaración de impacto ambiental en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

—Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

—Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

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

—Ley 10/2006, de 28 de abril, por el que se modifica la Ley 43/2003, de Montes.

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

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

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

—Ley 25/82, de 30 de junio, de Agricultura de Montaña.

—Ley 4-2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

—Ley 10/1993, de 4 de noviembre, de Comarcalización de Aragón.

—Decreto 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.

—Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

—Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural de Aragón.

—Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

TITULO X

TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Art. 164. *Actos sujetos a licencia.*

a) Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

b) El Ayuntamiento podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la legislación de Régimen Local.

c) El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales, se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

d) Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes que de manera no exhaustiva se enumeran a continuación:

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

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

7. Las obras de instalación de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas.

9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. Los usos de carácter provisional.

12. El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.

13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

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

15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que existe un Plan de ordenación aprobado.

17. La colocación de cárteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, normas u ordenanzas.

Art. 165. Necesidad de licencia de obras.

Para ejecutar los actos señalados en el artículo anterior, será precisa la previa obtención de la licencia de obras de obras y el haber satisfecho las tasas correspondientes:

Cualquiera de estos actos que promuevan los órganos del Estado o entidades de derecho público que administraren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a la licencia municipal y al pago de las tasas correspondientes.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, de acuerdo con lo determinado por el artículo 177 de la LUA.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Igualmente, es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y usos del suelo señalados en el artículo anterior, tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiese lugar.

Art. 166. Procedimiento de solicitud y documentación.

La solicitud se formulará en instancia dirigida al alcalde, firmada por el propietario o su representante, por el director facultativo correspondiente y el técnico ayudante, legalmente capacitados y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra.

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

Art. 167. Obras mayores y obras menores.

Todos los supuestos enunciados en los dos artículos precedentes, y preceptos concordantes, exigen la previa obtención de la licencia municipal de obras y el pago de los correspondientes impuestos o tributos.

En principio, se considera que todos los supuestos citados integran el concepto de "obras mayores", a efectos de lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, a los mismos efectos, se consideran "obras menores" aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia.

Los citados supuestos integrantes del concepto de obras menores no exigirán de la presentación de proyecto técnico, conforme luego se indicará, siendo suficiente la petición del interesado, acompañada de una sucinta memoria de la obra a realizar, así como de su cuantía aproximada, para la liquidación de la correspondiente tasa o tributo por parte de la Corporación Local.

Con carácter enunciativo, se entienden integrados en el concepto de obras menores los siguientes supuestos:

a) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.

b) Reparación de tejados y trabajos de carpintería en el interior de un inmueble.

c) Sustitución de azulejos o cambio de aparatos sanitarios en cuartos de baño, incluyendo las respectivas obras de fontanería.

d) Reparación y sustitución de solados, en general.

e) Blanqueo, empapelado, pintura y estucado de habitaciones, escaleras y portales.

f) Blanqueo de patios y medianerías que no den vía pública y no precisen andamios.

g) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, conforme a lo antes indicado, o aquellas otras que figuren definidas en las Ordenanzas municipales de edificación, expresadas como obras menores.

No obstante lo anterior, la ausencia de proyecto técnico no eximirá al promotor y al contratista del cumplimiento de la legislación en materia de seguridad y salud, y prevención de riesgos laborales.

Art. 168. Competencia y resolución.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente y las disposiciones legales vigentes de las materias de que se trate con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado, en el artículo 171 de la LUA:

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

b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose esta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

e) Silencio administrativo. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, licencias en contra de la legislación o del planteamiento urbanístico.

Art. 169. Causas de denegación.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes, y darse en un plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.

En ningún caso podrá otorgarse licencia a obras o edificaciones que den lugar a alguna infracción urbanística, o que infrinjan las presentes normas u ordenanzas. Asimismo no podrán concederse licencias de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se den previamente las garantías necesarias para que los terrenos queden completamente urbanizados.

El Ayuntamiento, no deberá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano (Decreto 928/1979 MRA).

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Art. 170. Caducidad de la licencia.

La licencia caduca:

1. Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados.

2. Si, una vez iniciadas las obras a que se refiera, se interrumpiesen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de seis meses no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

La caducidad de la licencia será declarada por el órgano que sea competente para otorgarla. La declaración de caducidad producirá:

1. El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

2. La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

Art. 171. Suspensión de la licencia.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde, de oficio o a instancia de la autoridad que tenga atribuidas sus competencias, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos meses, desde la modificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de esta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado (29.3 y 4 RDU).

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

Art. 172. Permisos de urgencia.

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución

de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles.

Art. 173. Comunicación al Ayuntamiento.

a) Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado de final de obras suscrito por el facultativo director y el técnico ayudante, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 174. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que resulten disconformes con la ordenación que en estas normas figura, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieron la higiene y la conservación del inmueble.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlo.

* * *

3. Mezalocha: Modificación de proyecto de delimitación de suelo urbano. CPU 2012/110.

Visto el expediente relativo al proyecto de delimitación de suelo urbano, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación de proyecto de delimitación de suelo urbano tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 14 agosto de 2012.

Segundo. — La documentación presentada corresponde a la modificación de proyecto de delimitación de suelo urbano redactado por el arquitecto don Miguel Angel Palasi Mainar. La documentación remitida cuenta con diligencia respecto de la aprobación inicial de fecha 25 de abril de 2011.

Tercero. — En la tramitación de la modificación de proyecto de delimitación de suelo urbano se ha seguido lo dispuesto en la disposición adicional decimocuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Cuarto. — De acuerdo con lo indicado en el punto 5.º de la disposición adicional decimocuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la modificación de la delimitación de suelo urbano fue aprobado inicialmente acuerdo plenario de fecha 4 de abril de 2012, sometiénolo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 98, de fecha 3 de mayo de 2012. Según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento no se han presentado alegaciones.

Quinto. — Con fecha 12 de julio de 2012, el Pleno del Ayuntamiento de Mezalocha adoptó acuerdo de aprobación provisional del citado expediente. De acuerdo con lo indicado en la disposición adicional decimocuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

Sexto. — Por lo que respecta al planeamiento actualmente vigente cabe destacar que el municipio de Mezalocha cuenta con un proyecto de delimitación de suelo urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 10 de mayo de 1991.

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

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación definitiva de la modificación de proyecto de delimitación de suelo urbano, disponiendo para ello de un plazo de tres meses,

según indica la disposición adicional decimocuarta de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — El acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una delimitación de suelo urbano debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

El estudio del presente expediente analizará los distintos aspectos que componen un expediente de la delimitación de suelo urbano, como son la documentación que debe contener, la justificación, la coherencia de la propuesta, entre otras.

Cuarto. — El objeto del presente expediente se refiere al trámite de modificación puntual del PDSU, para el cambio de la Ordenanza relativa a “Zona A-Casco Antiguo”.

Quinto. — Por lo que respecta al análisis del presente expediente cabe indicar lo siguiente:

Tal y como se ha indicado, el objeto del expediente consiste en el cambio de la Ordenanza que afecta al área tipológica homogénea “A” que se corresponde con el Casco Antiguo de la trama urbana del municipio.

La motivación del cambio en la Ordenanza radica en la necesidad de adecuar las actuales ordenanzas en el ámbito, puesto que están pensadas prioritariamente para la regulación del uso principal que se corresponde con el residencial, de tal modo que no se ajusta a la volumetría más conveniente para resolver un edificio público destinado a equipamiento.

En la memoria, se indica que el Ayuntamiento ubica los espacios necesarios para resolver los diversos servicios que presta en diferentes locales, repartidos por el casco urbano. Se indica que pretende construir un edificio destinado a albergar al Ayuntamiento, sobre fincas que le pertenecen, y sobre las que ha sido redactado un anteproyecto para dicho equipamiento.

Las ordenanzas de la edificación correspondientes al área tipológica “A”, prescriben las determinaciones siguientes:

“Art. 52. Altura máxima: La altura máxima edificable será de 9 metros (tres plantas), medidos en cada punto del terreno.

Art. 55. Profundidad máxima edificable: Se fija un fondo edificable de 12 metros. Siempre que la ocupación del solar no supere el 75% de la superficie, se permitirán construcciones anejas, uso no vividero, de una planta (3,50 metros) de forma que la ocupación total no supere el 75% del solar y por lo tanto quede una superficie libre del 25%.

Art. 67. Edificaciones de nueva planta: Dentro del entorno urbano, dada su configuración y características, se presentará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes. Para ello se señalan las disposiciones siguientes:...”

... a) hasta h) (relativas a condiciones de posición y estéticas que se deducen de la trama del casco urbano existente).

La modificación incorpora las siguientes matizaciones:

— En lo relativo a la altura máxima (art. 52): en el caso de edificios representativos o culturales, se propone una altura máxima de 10 metros y 3 plantas.

— En lo relativo al fondo de la edificación (art. 55): se añade para el caso de edificios representativos o culturales la posibilidad de ocupar el 100% de la parcela, con la única limitación de edificabilidad máxima de 2,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

— En lo relativo a las condiciones estéticas y de posición de la edificación (art. 67): se indica que la regulación existente, cuyo contenido específico no se modifica, resulta meramente orientativa y no vinculante, para el caso de edificios representativos o culturales de promoción pública.

El contenido de la modificación se encuentra suficientemente justificado, puesto que la regulación actualmente vigente, opera eficazmente en los supuestos de conservación y renovación del tejido urbano residencial del casco histórico, pero puede generar disfunciones al ser aplicada a la creación de un nuevo edificio público, que habitualmente requiere mayor amplitud y volumetría de los asociados al uso residencial.

Desde el punto de vista técnico cabe indicar que sería más adecuado sustituir la expresión: “edificios representativos o culturales” por la de “edificios públicos destinados a equipamiento”; asimismo, con el fin de matizar la mayor discrecionalidad que se deduce de la nueva regulación, se recomienda que fuese incorporada la necesidad de redacción de un estudio de detalle. En este instrumento se encontrará la motivación específica que exige el uso de la regulación asociada al “edificio público destinado a equipamiento” que se pretenda realizar y al tiempo valorar la volumetría propuesta.

En virtud de lo expuesto.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Aprobar la modificación del proyecto de delimitación de suelo urbano de Mezalocha.

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

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 26 de octubre de 2012».

* * *

4. Pinseque: *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo a la autorización en suelo no urbanizable de legalización de núcleo zoológico, a instancia de “La Real de los Gaya”.* COT 2008/346.

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 15 de octubre de 2008, se notificó al Ayuntamiento de Pinseque, mediante el correspondiente escrito del subdirector de Urbanismo, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la suspensión del trámite para emitir informe, con interrupción del plazo para resolver hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Pinseque del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de legalización de núcleo zoológico, a instancia de “La Real de los Gaya”, y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

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

* * *

5. Villafranca de Ebro: *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo a la autorización en suelo no urbanizable de “Reforma de línea aérea de media tensión Osera-Monegrillo”, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.”.* COT 2009/119.

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 2 de junio de 2009, se notificó al Ayuntamiento de Villafranca de Ebro, mediante el correspondiente escrito de la secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la suspensión del trámite para emitir informe, con interrupción del plazo para resolver hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Villafranca de Ebro del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de Reforma de línea aérea de media tensión Osera-Monegrillo, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Villafranca de Ebro e interesados».

* * *

6. La Puebla de Alfindén: *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo a la autorización en suelo no urbanizable de “Mejora de acceso a instalación de gestión de escombros”, a instancia de Construcciones Mariano López Navarro, S.A.U.”.* COT 2009/130.

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 19 de junio de 2009, se notificó al Ayuntamiento de La Puebla de Alfindén, mediante el correspondiente escrito de la secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la suspensión del trámite para emitir informe, con interrupción del plazo para resolver hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de La Puebla de Alfindén del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de mejora de acceso a instalación de gestión de escombros, a instancia de Construcciones Mariano López Navarro, S.A.U., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Puebla de Alfindén e interesados».

* * *

7. Caspe: *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo a la autorización en suelo no urbanizable de construcción de vivienda unifamiliar aislada y almacén rural, a instancia de Bryan Richard Humphries.* COT 2009/149.

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 16 de julio de 2009, se notificó al Ayuntamiento de Caspe, mediante el correspondiente escrito del subdirector de Urbanismo, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la suspensión del trámite para emitir informe, con interrupción del plazo para resolver hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Caspe del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de Construcción de vivienda unifamiliar aislada y almacén rural, a instancia de Bryan Richard Humphries, y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

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

* * *

8. Fuendejalón: *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo a la autorización en suelo no urbanizable de “Línea de media tensión y centro de transformación de 160 kVA sobre poste”, a instancia de Peñas Hincadas, S.L.”.* COT 2009/244.

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 6 de noviembre de 2009, se notificó al Ayuntamiento de Fuendejalón, mediante el correspondiente escrito de la secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la suspensión del trámite para emitir informe, con interrupción del plazo para resolver hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Fuendejalón del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de línea de media tensión y centro de transformación de 160 kVA sobre poste, a instancia de Peñas Hincadas, S.L., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

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

* * *

9. Muel: *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo a la autorización en suelo no urbanizable de “Instalación fotovoltaica de 2300 kW”, a instancia de Villalba Solar, S.L.”.* COT 2010/107.

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 18 de mayo de 2010, se notificó al Ayuntamiento de Muel, mediante el correspondiente escrito de la secretaria de la Comisión Provincial de Ordena-

ción del Territorio de Zaragoza, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la suspensión del trámite para emitir informe, con interrupción del plazo para resolver hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Muel del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de instalación fotovoltaica de 2300 kW, a instancia de Villalba Solar, S.L., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

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

* * *

10. Miedes de Aragón: *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo a la autorización en suelo no urbanizable de instalación solar fotovoltaica 15 kW sobre cubierta de nave "Pergipal 2", a instancia de Pergipal, S.L. COT 2010/181.*

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 30 de mayo de 2011, se notificó al Ayuntamiento de Miedes de Aragón, mediante el correspondiente escrito del director del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la suspensión del trámite para emitir informe, con interrupción del plazo para resolver hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Miedes de Aragón del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de instalación solar fotovoltaica 15 kW sobre cubierta de nave "Pergipal 2", a instancia de Pergipal, S.L., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Miedes de Aragón e interesados».

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

Zaragoza, 5 de noviembre de 2012. — La secretaria del Consejo, Pilar Alfaro Santafé.

SECCION SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

AGUILON

Corrección de errores

Núm. 12.774

Advertido error en el edicto publicado en el BOPZ número 220, de fecha 24 de septiembre de 2012, relativo al presupuesto anual del ejercicio de 2012 (aprobación definitiva), se hace constar que el "Estado de ingresos" se rectifica como sigue:

DONDE DICE:

3. Tasas y otros ingresos, 95.600 euros.

DEBE DECIR:

3. Tasas y otros ingresos, 95.000 euros.

Aguilón, a 6 de noviembre de 2012. — El alcalde, Andrés Herrando Oliván.

BIOTA

Núm. 12.760

El señor alcalde, con fecha 13 de noviembre de 2012, ha dictado la resolución que se transcribe a continuación:

«Aprobar el padrón relativo a la tasa por suministro de agua potable a domicilio y del canon de saneamiento de la Comunidad Autónoma de Aragón correspondiente al tercer cuatrimestre de 2012, lo que se expone al público de conformidad con lo establecido en el artículo 68 del Reglamento General de Recaudación haciéndose pública también la apertura del período voluntario de cobranza.

El padrón correspondiente a la tasa por suministro de agua potable a domicilio y del canon de saneamiento de la Comunidad Autónoma de Aragón se encuentra expuesto al público por término de veinte días hábiles, a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOPZ.

Transcurrido el plazo de reclamaciones, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento General de Recaudación y el Reglamento regulador de canon de saneamiento de la Comunidad Autónoma de Aragón, se pondrán al cobro los recibos correspondientes a dicho padrón y período durante el plazo de dos meses (del 1 de enero al 28 de febrero de 2013).

El ingreso se puede hacer efectivo mediante domiciliación bancaria o en metálico en la oficina de Caja de Ahorros de la Inmaculada (sita en la calle Mayor, número 3), de lunes a viernes, en horario de 8:00 a 14:00.

Transcurridos los plazos de pago en período voluntario sin haber efectuado el ingreso, las deudas serán exigidas por el procedimiento de apremio y devengarán el recargo de apremio, los intereses de demora y las costas del procedimiento».

Contra el acto administrativo de aprobación de los padrones y liquidaciones tributarias en los mismos incorporadas caben los siguientes recursos:

- Tasa por suministro de agua potable a domicilio:

- Recurso de reposición ante la Alcaldía, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de finalización del período de exposición pública, el cual deberá entenderse desestimado transcurrido el plazo de un mes desde su interposición sin que se haya notificado su resolución expresa. En tal caso podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza, en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquel en que el recurso de reposición haya de entenderse desestimado de forma presunta.

- Canon de saneamiento de la Comunidad Autónoma de Aragón:

- Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el Instituto Aragonés del Agua, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de finalización del período voluntario de pago, el cual deberá entenderse desestimado transcurrido el plazo de un mes desde su interposición sin que se haya notificado su resolución expresa.

- Reclamación económico-administrativa ante la Junta de Reclamaciones Económico-Administrativas de la Diputación General de Aragón, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de finalización del período voluntario de pago o, en su caso, al de la notificación expresa o presunta del recurso previo de reposición. No podrá simultanearse en ningún caso la interposición del recurso de reposición y la reclamación económico-administrativa.

Biota, a 13 de noviembre de 2012. — El alcalde, Mariano Abad Torrero.

BREA DE ARAGON

Núm. 12.754

El Pleno del Ayuntamiento de Brea de Aragón, en sesión ordinaria de 7 de noviembre de 2012, acordó la aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora de la concesión de honores y distinciones.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; 56 del texto refundido de Régimen Local; 140 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y 130.2 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde día siguiente a la inserción de este anuncio en el BOPZ, para que pueda ser examinada y presentarse las reclamaciones que se estimen oportunas.

En el caso de no presentarse reclamaciones en el citado plazo, se entenderá definitivamente aprobado el acuerdo de aprobación de la mencionada ordenanza.

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 140 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

Brea de Aragón, 9 de noviembre de 2012. — El alcalde, Raúl García Asensio.

COMARCA CAMPO DE BORJA

Núm. 12.745

Se va a proceder a la aprobación por parte de la Presidencia de esta Comarca del padrón-lista cobratoria de los recibos relativos al precio público por prestación del servicio de ayuda domiciliaria y la tasa por la prestación del servicio de estancias temporales en centros residenciales de la Comarca Campo de Borja correspondientes al mes de noviembre del ejercicio de 2012; a la tasa por estancia y comedor en centro ocupacional/centro de día para discapacitados de la Comarca Campo de Borja correspondiente al mes de noviembre del ejercicio de 2012; al precio público por prestación del servicio de transporte social adaptado.