

Cuarto. — Advertir al titular de esta licencia que deberá realizar los trámites necesarios para que se practiquen en el Registro de la Propiedad las inscripciones que, en su caso, se exijan en el condicionado de la licencia urbanística en su día concedida.

Quinto. — Advertir asimismo al titular de esta licencia que deberá disponer de un Plan de autoprotección si el edificio objeto de la presente licencia de ocupación figura entre los previstos en el anexo IV de la Ordenanza municipal de protección contra incendios, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada con fecha 23 de diciembre de 2010.

Sexto. — Dar traslado del presente acuerdo a la Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos.

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

Zaragoza, 26 de septiembre de 2012. — El secretario general, P.D.: El jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, Angel Sierra Acín.

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

#### Unidad Jurídica de Control de Obras

Núm. 12.871

Habiendo resultado fallido el intento de notificación personal a Crescencio Rived Casanova, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58.1 y 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente anuncio se pone de manifiesto que el Consejo de Gerencia, en expediente 714.566/2012 y con fecha 25 de septiembre de 2012, resolvió:

Primero. — Iniciar procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido en relación con el acto de edificación en suelo urbano no consolidado que se ajusta al Plan especial del área K-82, excepto en los retranqueos que incumplen los tres metros que establece el Plan especial, lo que convierten unos siete metros en no legalizables, en urbanización El Regao, P/F 13, calle C, realizado por Crescencio Rived Casanova, toda vez que resulta acreditado que el acto denunciado incumple la normativa urbanística de aplicación o carece de la preceptiva licencia u orden de ejecución o, en su caso, no se ajusta a lo autorizado en aquellas resultando incompatible con la ordenación vigente.

Segundo. — Conceder al interesado trámite de audiencia para que en el plazo de quince días formule las alegaciones y aporte los documentos y justificaciones que estime pertinentes, con la advertencia de que si no formula alegaciones o se desestiman las presentadas se dictará orden de requerimiento para que en el plazo de un mes se proceda al restablecimiento del orden urbanístico infringido.

Tercero. — Advertir al interesado que el procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido que mediante este acto se inicia es independiente y compatible con la incoación de un procedimiento sancionador por comisión de infracción urbanística.

Cuarto. — Significar que, en caso de transmisión del inmueble objeto de este expediente, el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior titular en los derechos y deberes urbanísticos derivados del procedimiento que mediante este acuerdo se inicia. Todo ello de conformidad con el artículo 21.1 de la Ley 6/1998, del 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Quinto. — Autorizar el acto de retranqueo de la ampliación de tres metros, lo que conllevaría la posibilidad de legalización de la ampliación en su momento, en el bien entendido que su realización tiene carácter voluntario, toda vez que la obligatoriedad únicamente resultará de la orden de requerimiento que pueda adoptarse de conformidad con el apartado segundo de este acuerdo.

Sexto. — Dar traslado de la presente resolución al denunciado y al denunciante.

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

Zaragoza, a 12 de noviembre de 2012. — El secretario general, P.D.: El jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, Angel Sierra Acín.

### Servicio de Inspección Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 12.872

Habiendo resultado fallido el intento de notificación personal a la propiedad del inmueble sito en calle Mariano Gracia, 10, por domicilio desconocido, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58.1 y 59.4 de la Ley

30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente se le pone de manifiesto el contenido del acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 8 de noviembre de 2012, recaído en el expediente número 133.787/2011:

Primero. — Quedar enterado de las obras realizadas por ejecución subsidiaria en el edificio sito en calle Mariano Gracia, 10, 2.ª fase, por la empresa Rubio Morte, Restauración-Construcción, justificadas mediante certificación única de fecha 4 de agosto de 2010, por un importe total de 19.445,36 euros y consistentes en la rehabilitación de fachada posterior y cubiertas.

Segundo. — Remitir el cobro a la propiedad del edificio sito en Mariano Gracia, 10, de las obras ejecutadas por este Ayuntamiento vía ejecución subsidiaria por importe total de 19.445,36 euros.

Con respecto a las alegaciones presentadas, comunicar que como quiera que las obras realizadas, según se acredita en detalle de medición remitido por el Servicio Técnico, afectan a elementos comunes de la edificación, estas deberán ser soportadas por el común.

Tercero. — Dar traslado del presente acuerdo, una vez devenido firme, al Servicio de Gestión Tributaria, Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos, al objeto de que por la misma se emita la correspondiente carta de pago a la propiedad:

Imp. giro T	Titular I
2.625,124 euros	Purificación García López
2.625,124 euros	Sergio Gracia Artal
3.305,711 euros	Jali Nour Eddine
801,149 euros	Pascual Garde Laborda
560,026 euros	Herederos de Constancio Lamarca Casaus
1.652,856 euros	Luis da Silva Gonçalves
1.652,856 euros	María Jose da Silva Ribero Gonçalves
3.305,711 euros	Petra Pardos Casanova
2.916,804 euros	Herederos de Asunción López Machín

Cuarto. — El pago deberá realizarlo, una vez recibida la carta de pago, en las oficinas de Recaudación Municipal o en cualquier entidad bancaria o caja de ahorros si está en período voluntario.

Quinto. — Una vez recibida la carta de pago, se puede solicitar el aplazamiento o el fraccionamiento de la deuda. Dicha solicitud la deberán de realizar rellenando los correspondientes impresos en el Servicio de Recaudación (Centro Administrativo Seminario, vía de la Hispanidad, 20, planta calle).

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes y ante el mismo órgano que dictó el acto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24, 31 y 32 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y concretamente los artículos 107, 116 y 117 de la misma, o bien directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, 9 de noviembre de 2012. — El secretario general, P.D.: El jefe del Servicio, Miguel Angel Abadía Iguacén.

### Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 12.888

A fin de dar cumplimiento al principio de publicidad de las normas establecidas en el artículo 9.3 de la Constitución, se procede a la publicación del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al municipio de Almonacid de la Sierra (Zaragoza) en relación con el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el día 27 de septiembre de 2012, con el siguiente tenor literal:

«Primero. — Aprobar, ordenando la publicación de las normas urbanísticas, los siguientes ámbitos:

1. El suelo urbano consolidado, excepto lo indicado en el apartado segundo de la presente propuesta.
2. El suelo urbano no consolidado, si bien debe incorporarse obligación de la cesión del 10% de la superficie de cada UE como zona verde.
3. El suelo urbanizable delimitado, al haber sido limitado a un único sector con las conexiones viarias adscritas a su desarrollo.
4. El suelo no urbanizable.

Segundo. — Suspender el suelo urbano consolidado en los ámbitos colindantes con la traza del barranco primero y que se encuentran en contacto con la superficie de inundación para la avenida de período de retorno de 500 años, hasta que las nuevas soluciones adoptadas sean verificadas mediante informes de Confederación Hidrográfica del Ebro y Protección Civil.

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

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

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

Sexto. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 27 de septiembre de 2012».

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Zaragoza, 9 de noviembre de 2012. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo, Pilar Alfaro Santafé.

## ANEXO

### NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU DE ALMONACID DE LA SIERRA

#### TITULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO PRIMERO

#### VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

##### Artículo 1. *Objeto, ámbito y antecedentes de las normas del PGOU.*

El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por objeto la ordenación del municipio de Almonacid de la Sierra y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo. Asimismo, estas Normas delimitan por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y las condiciones para su ejercicio. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Almonacid de la Sierra.

##### Art. 2. *Vigencia de las normas del PGOU.*

1. La vigencia del PGOU se produce desde la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, conforme se establece en el Art. 76 de la Ley de Urbanismo de Aragón (3/2009); su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. En los casos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como en aquellos supuestos en que expresamente lo establezcan la legislación de ordenación del territorio o la legislación sectorial, el Gobierno de Aragón, previa audiencia del municipio, o de los municipios afectados, informe del Consejo de Urbanismo de Aragón, dictamen del Consejo Consultivo de Aragón y acuerdo de las Cortes de Aragón, podrá suspender total o parcialmente la eficacia de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico y, excepcionalmente, atribuir al Departamento competente en materia de Urbanismo el ejercicio de la potestad de planeamiento que corresponde a los municipios.

3. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas.

##### Art. 3. *Revisión del PGOU.*

La revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana solo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio, o cuando proceda conforme a la Ley de Urbanismo de Aragón, a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma. El PGOU deberá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos:

a) Cuando existan alteraciones relevantes del mismo que afecten sustancialmente a la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

b) Las que determinen por sí mismas o en unión con las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo.

La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

##### Art. 4. *Modificación del PGOU.*

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el Plan por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes, tal y como se indica en el art. 78 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, deberán contener los siguientes elementos:

a) La justificación de su necesidad o conveniencia.  
b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado similar al modificado.

3. Las modificaciones aisladas del Plan General se realizarán conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, para planes parciales, con las siguientes especialidades:

4. Dependiendo del objeto de cada modificación al Plan General, se establecen una serie de requisitos especiales que deberá considerar la modificación, y se determinan en los artículos 79 y 80 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

a) La competencia para emitir el informe corresponderá al Consejo de Urbanismo de Aragón o al Consejo Provincial de Urbanismo.

b) El informe del órgano competente, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el municipio.

##### Art. 5. *Efectos de la aprobación del Plan General.*

La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en el capítulo V de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/09 (Art. 72 a 75).

##### Art. 6. *Referencias normativas.*

En todos los artículos, de las presentes normas, con referencias normativas se entenderá la aplicación de estas o de aquellas que las sustituyan.

## CAPITULO 2

### NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

##### Art. 7. *Naturaleza y finalidad del Plan General.*

1. Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra.

2. El Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra es el instrumento de ordenación íntegra de su ámbito municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

3. Las presentes normas urbanísticas respetan la Ley de Urbanismo de Aragón, las Directrices de Ordenación del Territorio y los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

4. Estas normas urbanísticas tienen la naturaleza de elemento normativo en virtud de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

##### Art. 8. *Ámbito de aplicación.*

El ámbito de aplicación de este Plan General de Ordenación Urbana es la totalidad del término municipal de Almonacid de la Sierra.

##### Art. 9. *Ordenación y determinaciones del Plan General.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra ordena todo el territorio del término municipal mediante las técnicas de la clasificación y la calificación del suelo, indicando, tal y como indica el artículo 40

a) De la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, con las correspondientes limitaciones y superficies.

Conforme a la legislación urbanística, todo el territorio municipal, se incluye en alguna de las tres clases de suelo denominados urbano, urbanizable y no urbanizable. A su vez, el suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado. En el suelo urbano consolidado, el Plan General contiene la ordenación pormenorizada del suelo; en el suelo urbano no consolidado, puede contener ya la misma ordenación pormenorizada en el supuesto de existencia de unidades de ejecución, o puede alcanzar dicha ordenación mediante la tramitación de un instrumento de gestión.

El suelo urbanizable se localiza en un sector de Suelo Urbanizable delimitado, quedando pendiente de desarrollo mediante plan o planes parciales. El suelo no urbanizable se divide en varias categorías en función de los diferentes niveles de calidad del medio y de protección necesarias.

2. Cada una de estas clases de suelo es afectada por una calificación que la subdivide en zonas, para cada una de las cuales se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

Dentro de cada zona también se diferencian tratamientos en los aspectos anteriores en función del otorgamiento de distintos grados, que sirven para ajustar el régimen jurídico urbanístico de espacios similares a los diferentes elementos o accidentes existentes que diferencian las situaciones.

3. En los planos del Plan General, todo el suelo del término municipal está dividido en zonas, correspondiéndole una y solo una a cada porción.

4. En los supuestos en los que las zonas prevean la transformación del espacio a un elemento público, el Plan General lo establecerá expresamente de esta forma.

5. La ordenación del territorio municipal se diferencia, de acuerdo con su alcance y grado de detalle, en dos niveles:

a) Nivel estructurante: corresponde a aquellas determinaciones cuya naturaleza y alcance son los propios del planeamiento general por afectar a la estructura general y orgánica del territorio. La alteración de las determinaciones de este nivel requerirá revisión del Plan General, salvo afecciones puntuales y aisladas que puedan ser objeto de modificación.

b) Nivel no estructurante: corresponde a aquellas determinaciones cuya naturaleza y alcance no afecta a la estructura general y orgánica del territorio o que son propias del planeamiento de desarrollo. Los contenidos de este nivel pueden determinarse en el Plan General con el rango propio de esta figura de planeamiento, en cuyo caso su alteración exigirá la modificación del plan, salvo que expresamente se prevea en estas normas un procedimiento diferente.

#### Art. 10. Contenido del Plan.

El Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra está compuesto por los siguientes documentos: Memoria de Información, Memoria Justificativa; Planos de Información y de Ordenación Urbanística, Catálogo, Normas Urbanísticas y Estudio Económico.

#### Art. 11. Desarrollo y ejecución del Plan General.

1. Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de la Sierra, en ejercicio de sus competencias, la ejecución del planeamiento que se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística que sea de aplicación.

2. La ejecución de Proyectos Supramunicipales corresponde a la Administración y Departamento competente por la razón de la materia, que se desarrollarán con Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, previstos en la legislación de ordenación del territorio, podrán autorizarse en suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable.

3. Las Administraciones competentes deben fomentar la participación de los particulares en el desarrollo de la actividad urbanística, y especialmente en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento, y siempre conforme a los procedimientos establecidos en la norma.

4. Corresponde al Ayuntamiento de Almonacid de la Sierra, y en su caso, según las Leyes, Reglamentos y otras normas o disposiciones generales, a otros organismos, las funciones y obligaciones de control e inspección del cumplimiento de este Plan General.

5. El cumplimiento de las determinaciones del presente Plan General se llevará a cabo mediante las previsiones que, para cada clase de suelo y espacio en concreto, se determinen en el mismo.

6. La ejecución del planeamiento urbanístico necesita previa o simultáneamente la aprobación del planeamiento requerido para cada clase de suelo. En suelo urbano, será suficiente con el mismo Plan General, si este contuviera su ordenación detallada, y a falta de tal ordenación, se precisará del correspondiente Plan Especial, o en su caso, Estudio de Detalle; y en suelo urbanizable, se exige Plan Parcial del Sector. En suelo no urbanizable, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante las fórmulas establecidas en la legislación urbanística y sectorial.

7. La ejecución física del planeamiento se realizará mediante los Proyectos de Urbanización, cuando se trate de actuación sistemática en unidades de ejecución y ejecución directa de sistemas generales, y mediante Proyectos de Obras Ordinarias, sometidos a la normativa urbanística y de régimen local, cuando la actuación tenga la consideración de aislada o y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

8. La ejecución jurídica se realizará mediante la delimitación de unidades de ejecución, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.

#### Art. 12. Interpretación de los documentos del Plan General.

1. La interpretación de los diversos documentos de Plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de la Sierra, siendo aplicable, en cuanto el Plan General tiene carácter reglamentario, los criterios legales interpretativos contenidos en el Código Civil.

La interpretación de los documentos del Plan se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

a) La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.

b) El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su Memoria para el conjunto del territorio y para cada una de ámbitos, barrios o zonas.

c) La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

2. En la interpretación de los documentos del Plan, prevalecerá en general los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de estas, las de escala de dibujo más próximo al tamaño real, es decir, el plano más preciso frente al más general. En este sentido, tendrá especial importancia el sentido y motivaciones que se recojan en la Memoria del Plan General para las soluciones adoptadas.

3. En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiere específicamente por razón de determinaciones.

4. Las normas urbanísticas constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, y prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

5. Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la creación de espacios dotacionales frente a la configuración de espacios con destino a usos lucrativos, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres,

a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses de la colectividad.

6. Los reajustes que se deriven de la interpretación entre los distintos documentos del Plan General podrán ser realizados mediante la aprobación de un simple acto declarativo por parte del órgano municipal competente o a través de los instrumentos de desarrollo que justifiquen dicha operación.

## TITULO 2

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPITULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DE SUELO

#### Art. 13. Estructuración del suelo.

Las normas y planos del Plan General municipal de Ordenación Urbana establecen la estructura general y orgánica del territorio sobre la base de la definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular los sistemas generales, varios y espacios libres, y de la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

#### Art. 14. Sistemas generales.

Comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio previstos. El presente Plan General delimita un Sistema General vial adscrito al SU R1. Se consideran equipamientos y sistemas locales a los existentes y a los que pueden obtenerse de los sectores de Suelo Urbanizable.

#### Art. 15. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El Plan distingue las siguientes clases de suelo, grafizadas en planos de Clasificación de Suelo y cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en el los Títulos 8, 9 y 10 de estas Normas:

a) El suelo urbano está constituido por las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, transformadas y consolidadas en los términos legales a la entrada en vigor del PGOU, y aquellas otras que por la ejecución de este lleguen a adquirir tal condición en el futuro. Se diferencia el suelo urbano consolidado y no consolidado.

b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.

c) El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto.

#### Art. 16. Calificación del suelo.

1. Mediante la calificación del suelo, las Normas del PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de estos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y urbano, están sujetas al desarrollo parcial o especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

a) De carácter dotacional público: Red viaria, comunicaciones y transportes Espacios libres, parques y jardines públicos. Servicios e infraestructuras urbanas Equipamientos públicos

b) De carácter privado:

- Residencial
- Productivo agropecuario o industrial
- Servicios terciarios
- Equipamientos privados

El carácter dotacional de los usos se entiende sin perjuicio de que el suelo en que se implantan sea de titularidad pública o privada, o de que formen parte de los sistemas generales o bien constituyan dotaciones locales.

#### Art. 17. División del suelo según su ordenación detallada.

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en estas Normas para las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

#### A. EN EL SUELO URBANO (SU):

a) Suelo urbano consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.

b) Atendiendo a las características de la ordenación aplicada en las distintas zonas en que se divide el suelo urbano, se distinguen las siguientes calificaciones pormenorizadas:

- Casco Antiguo. Residencial.
- Extensión de Casco. Residencial baja densidad.
- Extensión de Casco. Residencial mixta agraria.
- Bodegas.
- Equipamiento Dotacional.
- Suelo Industrial

c) Suelo urbano no consolidado (SUNC), definidas como unidades de ejecución, son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, bien la ordenación básica con remisión para el detalle a un ulterior desarrollo mediante Estudio de Detalle, o bien, una ordenación detallada para el desarrollo directo mediante proyectos de urbanización y reparcelación. En las fichas de las unidades de ejecución se nombra, con carácter orientativo, la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle. Este se redactará en el supuesto de que hubiera sobrevenido alguna circunstancia en la que se requiera ajustar determinados parám., dentro de las limitaciones establecidas para los estudios de detalle.

#### B. EN EL SUELO NO URBANIZABLE (SNU):

Suelos no urbanizables en los que se delimitan zonas expresivas de la razón de su clasificación, ya se haya adoptado esta en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, de sus posibilidades de explotación de recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, por ser necesarios para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público o de determinados servicios comunitarios.

a) En los suelos no urbanizables de tipo especial (SNUE) sometidos a algún régimen de protección de entre los considerados en el Art. 19 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, son de aplicación preferente las normas de rango superior, respecto a las cuales las Normas de este Plan General tienen carácter subsidiario y complementario en todo cuanto no se contradiga con aquellas.

b) En los restantes suelos no urbanizables, considerados de tipo genérico (SNUG), el Plan General regula de modo directo y finalista los usos del suelo y la edificación, y constituye la referencia en cuanto a las normas aplicables a los suelos urbanizables hasta que no sean desarrollados.

#### C. EN EL SUELO URBANIZABLE (SUZ):

a) Suelo urbanizable delimitado en un sector (SU R1), sujeto a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

## CAPÍTULO 2

### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU

#### Art. 18. Competencia para su desarrollo y ejecución.

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Almonacid de la Sierra, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central y la Comunidad Autónoma de Aragón el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que estas Normas persiguen.

#### Art. 19. Instrumentos de desarrollo del PGOU.

Según ostentan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en dos clases:

a) Figuras de planeamiento.

b) Figuras complementarias. También se tendrán en cuenta los instrumentos de política urbanística y de suelo autonómicos y específicos que se describen más adelante, para el desarrollo de actuaciones urbanísticas especiales que afecten o modifiquen el presente Plan General.

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentos que se señalan en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley de Urbanismo de Aragón y la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

El desarrollo de este Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley 3/09, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la Ley 4/09, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón y las restantes disposiciones reglamentarias que sean de aplicación, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con lo dispuesto por dicha ley.

Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezca la mencionada Ley de Urbanismo de Aragón y las disposiciones que la desarrollen y a su vez, en los casos necesarios se desarrollarán, mediante proyectos de reparcelación, urbanización y proyectos de obras. En cualquier caso, cuando el ámbito de actuación afecte algún cauce de barranco, se realizarán los estudios hidrológicos correspondientes a los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años, según proceda, con el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Asimismo se deberá incluir un estudio geotécnico con informe favorable del Órgano competente en materia de Protección Civil del Gobierno de Aragón.

#### Art. 20. Figuras de planeamiento.

Planes Parciales de Ordenación, directamente formulados para el suelo urbanizable. Tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores completos, en desarrollo del Plan General cuyas determinaciones no pueden alterar. Se regulan en los artículos 55 a 60 en la Ley de Urbanismo de Aragón. Planes Especiales que podrán ser para la ordenación

detañada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo, al igual que de Reforma Interior. Pueden formularse en desarrollo de un planeamiento superior, en este caso este Plan General, o ser independientes, aunque en ningún caso tiene competencia para clasificar suelo. Vienen regulados en los artículos 61 a 66 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

#### Art. 21. Figuras complementarias.

Para desarrollar la ordenación en áreas limitadas o para precisar la regulación de materias específicas, las propias Normas del Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el artículo anterior, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

Estudios de Detalle: como complemento del PGOU o de los Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de los Planes Parciales, para el urbanizable. Instrumentos de planeamiento que se formulan cuando es necesario completar y reajustar las determinaciones del Plan General en suelo urbano, y en los Planes Parciales y Especiales. Están regulados en los artículos 67 y 68 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Es objeto preferente de los Estudios de Detalle el establecimiento o ajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación geométrica de volúmenes. En todos los casos en que la edificación no se ajuste a las alineaciones reflejadas en los planos de alineaciones y rasantes de este plan será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle. También la apertura de nuevos viarios o espacios libres para acceder a las viviendas, independientemente de la titularidad y el uso de los mismos, requiere la redacción de Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle no podrán:

—Cambiar la calificación del suelo.

—Establecer nuevas ordenanzas.

—Reducir las superficies destinadas a viales o a espacios libres.

—Originar aumento de de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actuación realizadas.

—Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes permitidos, y, en su caso, la intensidad de viviendas o intensidad autorizada por el uso del suelo.

—Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

Ordenanzas urbanísticas: Son instrumentos complementarios de las del Plan General, que no pueden alterar, y pueden servir para regular aspectos de mayor detalle morfológicos, ornamentales, tipológicos y de habitabilidad desde la conformidad con la legislación vigente que los regula. Sus características y tramitación se contemplan en el artículo 69 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

#### Art. 22. Instrumentos de política urbanística y de suelo.

Otros instrumentos redactados en unos casos, o coordinados y promovidos por la Comunidad Autónoma de Aragón que funcionan como marco normativo de referencia, o de recopilación general de información urbanística, y que deben considerarse como base y en algunos casos complementarios a la normativa urbanística municipal son los siguientes:

Directriz Especial de Urbanismo: Tiene por objeto establecer un marco normativo de referencia para los planes generales de los municipios de las diferentes zonas o sistemas funcionales en que estructure el territorio aragonés en función de sus características urbanísticas, dinámicas de crecimiento, ubicación en el sistema de núcleos, población u otras análogas. También establece un marco normativo subsidiario para los municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana en las diferentes zonas o sistemas funcionales anteriormente aludidos. En ningún caso, la directriz especial de urbanismo podrá clasificar ni calificar terrenos. En cuanto a los marcos normativos, procedimiento y efectos, se estará a lo dispuesto en los artículos 82 a 85 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Sistema de Información Urbanística de Aragón: Tiene por objeto recopilar y difundir la información urbanística generada por las administraciones públicas aragonesas, facilitando su acceso y su conocimiento. Se desarrolla en el artículo 86 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Planes y Proyectos de Interés General de Aragón: Mediante la aprobación de los planes y proyectos de interés general de Aragón previstos en la legislación de ordenación del territorio, podrán autorizarse en suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable actuaciones de urbanización y edificación para las siguientes finalidades:

—La ejecución de grandes equipamientos, redes e infraestructuras de servicios públicos o de interés general.

—La ejecución de los programas y políticas públicas de suelo y vivienda.

—Implantación de actividades industriales y servicios de especial importancia.

—La ejecución de actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas, por la Comunidad Autónoma y por el municipio para el ejercicio conjunto de sus competencias.

—Podrán aprobarse planes y proyectos de interés general de Aragón en suelo urbanizable delimitado una vez hayan transcurrido los plazos máximos para su ejecución.

—Otras finalidades expresamente establecidas en la Ley.

En cuanto a las tipologías, procedimiento y efectos, se estará a lo dispuesto en los artículos 87 a 92 de la Ley de Urbanismo de Aragón. Programas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico: Tienen por objeto coordinar la aprobación y gestión del planeamiento urbanístico de los municipios que cons-

tituyan su ámbito para alcanzar objetivos de alcance supralocal acordes con los instrumentos de ordenación del territorio y los planes o programas sectoriales estatales o autonómicos que afecten a su territorio. Se regula en los artículos 100 a 102 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

**Norma Técnica de Planeamiento:** Tienen por objeto unificar los criterios técnicos para la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico estandarizando la cartografía de utilidad urbanística, la terminología y los conceptos urbanísticos generales con la finalidad de reducir el grado de discrecionalidad en su interpretación y facilitar su integración en los sistemas de información territorial y urbanística de Aragón. Se regula en los artículos 103 a 105 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

**Convenios Urbanísticos:** La Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras Administraciones públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. Podrán ser de Planeamiento, si tienen por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico, o de gestión, si tienen por objeto los términos y las condiciones de la ejecución del planeamiento. Sus tipologías se regulan en los artículos 106 a 109 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

### CAPITULO 3

#### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

##### Art. 23. *Formas de gestión.*

1. Cuando se trate de realizar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, o bien obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes en el suelo urbano consolidado, la ejecución será asistemática, no extendida a unidades de ejecución.

2. Cuando la ejecución del plan en el suelo urbano consolidado solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, con las características determinadas por la legislación de régimen local y la legislación urbanística.

3. La ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se desarrollará sistemáticamente, mediante proyectos de urbanización, en unidades de ejecución delimitadas conforme a lo establecido por la legislación urbanística, de modo que se garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

4. La ejecución del planeamiento de realizará mediante las unidades de ejecución completas que se delimiten, conforme a lo establecido por la legislación urbanística.

5. Las unidades de ejecución delimitadas dentro de un mismo sector, ordenado por un plan parcial o especial, no tendrán entre sí diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15%.

6. La delimitación de unidades de ejecución podrá estar contenida en el Plan General o en los planes parciales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

##### Art. 24. *Objeto.*

La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación del TRLS y de la normativa urbanística autonómica, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas y las de aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración y las condiciones de ejecución de la urbanización.

##### Art. 25. *Condiciones previas a toda actuación urbanística.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo:

—Planes Parciales: en suelo urbanizable., según lo indicado en el artículo 51 y siguientes de la Ley 3/2009.

—Planes Especiales: según los artículos 61 a 66 de la L3/09 podrán formularse esta clase de planes para las siguientes finalidades y otras análogas:

—Planes independientes: En ausencia de directrices de ordenación territorial y de Plan General o cuando estos no tuviesen las previsiones detalladas con las finalidades de: establecer y coordinar infraestructuras básicas, protección, catalogación y conservación y mejora de los espacios naturales, protección de conjuntos históricos.

—Desarrollo de Directrices Territoriales.

—Desarrollo del Plan General:

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 tratamientos de residuos.

d) Protección del patrimonio edificado y reforma interior en suelo urbano.

e) La vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas, incrementado reservas del plan o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.

f) La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa del patrimonio cultural aragonés-Planes Especiales de Reforma Interior:

Los planes especiales solo podrán formularse en desarrollo del Plan General de suelo urbano no consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a reforma interior. Tendrán por objeto actuaciones integradas que en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano no consolidado, creación de dotaciones urbanísticas, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos.

—Conjuntos de Interés Cultural: La declaración de conjunto de interés cultural determinará al municipio la obligación de redactar planes para su protección, saneamiento y renovación, de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio cultural aragonés

—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 Espaciales.

1. De acuerdo con el artículo 145 de la L3/09, la delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el planeamiento urbanístico (Plan General y, en su caso, en los Planes Especiales para el suelo urbano, así como en los Planes Parciales para el suelo urbanizable) o, en todo caso, en los programas de compensación o urbanización en los términos en los que se indican.

2. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública en los términos que indica el artículo 141 de la Ley de Urbanismo de Aragón, y corresponde a la Administración establecer la aplicación de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

### TITULO 3

#### GESTION URBANÍSTICA

#### CAPITULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Art. 26. *Generalidades.*

1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso.

3. En el suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones de dotación, la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación material o económica en unidad continua o discontinua.

4. En el resto del suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión establecidas en esta Ley.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la ejecución de los sistemas generales, en el caso de que los hubiera, podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

6. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará conforme a lo establecido en esta Ley.

7. La ejecución de los planes y proyectos de interés general de Aragón corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

8. La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios podrán utilizar para la gestión de la actividad de ejecución de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación del sector público y de régimen local mediante entes de derecho público, cuando sea posible conforme a su legislación específica, u organismos autónomos, consorcios y sociedades urbanísticas, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o solo para determinadas actuaciones.

9. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia así como, cuando proceda conforme a esta Ley, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

10. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de ejecución, de los siguientes instrumentos:

a) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.

b) El programa de compensación o el programa de urbanización.

c) El proyecto de urbanización, en todos los casos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización en unidad de ejecución:

1. La ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias se rige por lo establecido en el Título VII de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

2. A los instrumentos de gestión urbanística les será de aplicación el régimen de los documentos refundidos de planeamiento establecido en la citada Ley de Urbanismo de Aragón.

## CAPITULO 2

## ACTUACIONES AISLADAS

Art. 27. *Actuaciones aisladas.*

Las actuaciones aisladas son las que tienen lugar con los siguientes fines:

- a) Completar la Urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.
- b) Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado.
- c) Ejecutar los sistemas generales en cualquier tipo de suelo.
- d) Obtener, cuando proceda, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.

La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración o a cualquier otra persona conforme a los criterios establecidos en el art. 138 L3/09.

Art. 28. *Actuación sobre parcelas o solares existentes.*

Las actuaciones pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas o solares, sin más requisito que la obtención de la licencia correspondiente. (Art. 139 L3/09)

Art. 29. *Actuación mediante normalización de fincas.*

La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al 15% ni a las edificaciones existentes que no estén calificadas fuera de ordenación. Las diferencias se compensarán en metálico.

Se aprobará por el Alcalde, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, y tal y como se indica en el art. 140 L3/09, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

## CAPITULO 3

## ACTUACIONES INTEGRADAS

## SECCION 1

## DISPOSICIONES GENERALES

La ejecución de las actuaciones integradas es pública. Corresponde a la Administración, o al adjudicatario del programa de compensación o del programa de urbanización. La Administración es quien establecerá el sistema de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

Art. 30. *Programación.*

Deberán aprobarse programas de compensación o alternativas técnicas de urbanización en los supuestos de gestión indirecta.

Podrán tramitarse simultáneamente o posteriormente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, en los términos establecidos en el art. 142 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

Art. 31. *Colaboración de los propietarios.*

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación integrada podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 143 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

Art. 32. *Proyectos de urbanización.*

1. Son proyectos que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una o varias unidades de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales, en su caso. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto y en ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán, en su caso, conforme a las siguientes reglas:

- a) Serán redactados de oficio por el municipio o, en su caso, por el promotor del planeamiento, del programa de compensación o del programa de urbanización junto a los cuales se tramiten o por el urbanizador.
- b) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde. En caso de silencio municipal la aprobación inicial se entenderá producida por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.
- c) En el acuerdo de aprobación inicial se acordará la sumisión del expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de veinte días. En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, quien hubiere presentado el proyecto podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

d) La aprobación definitiva corresponderá al Alcalde. Cuando los trámites de información pública y audiencia a los interesados se hubieren promovido por iniciativa privada, una vez concluidos, quien hubiere presentado el proyecto podrá solicitar al Alcalde la aprobación definitiva. En cualquier caso, se entenderán definitivamente aprobados los proyectos de urbanización transcurridos dos meses desde la finalización de los trámites de información pública y audiencia a los interesados, cuando hayan sido impulsados por el municipio, o desde el requerimiento realizado por quien los hubiere impulsado, cuando lo hayan sido por iniciativa privada.

5. Los proyectos de urbanización podrán tramitarse y aprobarse conjuntamente y en el mismo procedimiento con el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas o, en su defecto, con los programas de compensación o urbanización. Su modificación tendrá lugar, en todo caso, por el procedimiento establecido en el apartado anterior.

Art. 33. *Unidades de ejecución.*

1. Las unidades de ejecución se delimitan de forma que permiten, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En el presente PGOU no se plantea ninguna Unidad de Ejecución discontinua, aunque pudiera darse el caso.

2. No se delimitan unidades de ejecución que lindan con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de dichos terrenos.

3. La delimitación de unidades de ejecución se contienen en el planeamiento urbanístico o, en los programas de compensación o urbanización, que podrán asimismo modificar las delimitadas previamente en los instrumentos de planeamiento.

4. La delimitación de unidades de ejecución, que sean precisas y no han sido delimitadas mediante los instrumentos señalados en el apartado precedente, así como su modificación o supresión, se llevarán a cabo por el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización.

5. La delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano requiere la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado, y si no se han delimitado, su nueva delimitación se efectuará mediante la modificación del Plan General y la consiguiente aplicación de las obligaciones establecidas en el artículo 24.

Art. 34. *Cargas de urbanización.*

1. Las cargas de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización regulados en los apartados siguientes y, en la gestión indirecta por urbanizador, además, los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

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

3. Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán, en su caso, los siguientes conceptos:

a) 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 de 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 procedente conforme a las correspondientes reglamentaciones. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración.

b) 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.

c) 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.

d) 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 quien hubiese promovido útilmente el planeamiento o alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.

4. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción, en su caso, por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

5. El municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios e informe favorable de los servicios técnicos competentes, la modificación de la previsión inicial de costes de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la propia Administración, la junta de compensación o el urbanizador no hubiera sido posible al elaborarse el proyecto de urbanización.

6. La modificación de los costes de urbanización no podrá afectar en ningún caso al beneficio empresarial o gastos de gestión del urbanizador por la promoción de la urbanización. Asimismo, salvo que presten su conformidad el municipio y propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie afectada, la modificación de los costes de urbanización no podrá implicar un aumento de las cargas de urbanización superior al veinte por ciento de las inicialmente previstas.

7. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas correspondientes a las cargas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos que graven las fincas o disminuyan su valor en venta serán soportados por sus correspondientes propietarios.

## SECCION 2

### REPARCELACIÓN

#### Art. 35. *Definición.*

1. Tal y como se define y se desarrolla en los artículos del 147 al 155 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, la reparcelación consiste en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, con arreglo al planeamiento, y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al municipio, en su caso.

3. La ejecución del planeamiento exige la determinación de la forma de gestión de la actuación y, en los supuestos establecidos en la L3/09, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

4. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa, tal y como se establece en el art. 148 L3/09.

5. El contenido del proyecto de Reparcelación se ajustará a los criterios determinados en el artículo 149 L3/09.

6. La documentación del Proyecto de Reparcelación contendrá lo especificado en el artículo 152 L3/09.

#### Art. 36. *Reparcelación voluntaria y forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

2. Será voluntaria la propuesta de reparcelación en los siguientes supuestos:

a) La presentada, en el plazo que se establezca, en su caso, al fijar la gestión directa por cooperación y formalizada en escritura pública, por los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico.

b) La presentada por la junta de compensación.

c) La presentada por los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico en unión del urbanizador.

d) La presentada por los propietarios incluidos en actuaciones de dotación.

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento y los propietarios no hayan presentado propuesta de reparcelación voluntaria conforme al apartado anterior y dentro del plazo otorgado, en su caso, para ello.

4. No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea igual o inferior al quince por ciento de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.

d) Los inmuebles del patrimonio cultural aragonés.

#### Art. 37. *Contenido.*

El proyecto de reparcelación se ajustará a los siguientes criterios, salvo que los propietarios y, en la gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador, por unanimidad, adopten otros diferentes:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se aplicarán los criterios establecidos en la legislación estatal sobre valoraciones.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de costas de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que este acredite haberlas ejecutado a su costa.

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en la letra b), sin incluir las cargas de urbanización.

El exceso de aprovechamiento objetivo susceptible de apropiación privada en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración que proceda para su incorporación al patrimonio público del suelo.

f) Se procurará, siempre que sea posible y sin que ello genere un mayor número de adjudicaciones pro indiviso, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

h) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

#### Art. 38. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de todos los terrenos de la unidad de ejecución.

2. En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos susceptibles de reparcelación material y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

#### Art. 39. *Documentación.*

1. El proyecto de reparcelación habrá de estar integrado por la siguiente documentación:

a) Memoria, que deberá referirse, al menos, a las circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren, la descripción de la unidad reparcelable, los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, los criterios de valoración de las superficies adjudicadas, los criterios de adjudicación, los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios y cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan. En el caso, de que el valor que se dispone no se corresponda con la realidad del mercado, incluirá también los coeficientes de homogeneización específicos, el estudio de mercado y el informe de sociedad de tasación que lo avale.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación, conforme a lo establecido en el siguiente apartado.

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos, que deberán redactarse en una escala adecuada y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

Se habrán de incorporar al proyecto, al menos, plano de situación y relación con la ciudad; plano de delimitación e información que señale los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno; plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute; plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas; plano de adjudicación que indique los linderos de las fincas resultantes adjudicada y, cuando resulte procedente, las concretas parcelas resultantes que se destinan a la compensación de los gastos de urbanización y sus posibles rectificaciones; y plano superpuesto de los de información y adjudicación.

2. El proyecto de reparcelación habrá de incorporar una propuesta de adjudicación, sobre la que en su caso se elaborarán las certificaciones inscribibles en el Registro de la Propiedad. Dicha propuesta habrá de contener expresión de los siguientes extremos:

a) Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del plan que se ejecuta y, en su caso, a la de aprobación del programa de compensación, el programa de urbanización y el expediente de delimitación de la propia unidad.

b) Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y, en su caso, unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a esta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

c) Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieran con los del proyecto.

d) Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras o, en su caso, al urbanizador.

e) En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

f) Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación.

g) Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

h) Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en la normativa hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

i) Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación.

j) Adjudicación de las fincas resultantes a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

k) Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la reparcelación, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

l) Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, se aportará plano aparte de las mismas.

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de cada reparcelación, garantizando el fin que justifica su exigencia.

Art. 40. *Suspensión de licencias.*

1. La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

2. No podrán concederse licencias de parcelación y edificación hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Art. 41. *Procedimiento.*

El procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación será el mismo establecido para los proyectos de urbanización.

### SECCION 3

#### SISTEMAS DE ACTUACIÓN DIRECTA

Art. 42. *Sistemas de actuación. Modalidades.*

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, directa o indirecta que ha continuación se describen.

2. Constituyen modalidades de actuación directa los sistemas de expropiación y cooperación.

3. Constituyen modalidades de actuación indirecta los sistemas de compensación, y adjudicación a urbanizador.

Art. 43. *Gestión directa por expropiación.*

1. La gestión directa por expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. La Administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento. Las condiciones de liberación deberán ser expresamente aceptadas por el solicitante e inscritas en el Registro de la Propiedad, incluyendo, como mínimo, las siguientes cuestiones:

a) Los bienes, derechos y aprovechamientos afectados por la liberación.

b) Los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes, derechos y aprovechamientos al proceso urbanizador y edificatorio.

c) Las garantías que ha de prestar su titular para asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas.

El incumplimiento de las condiciones de liberación supondrá la pérdida de las garantías y la aplicación de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por incumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. El municipio podrá ceder los solares resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes de los patrimonios públicos de suelo, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente por lo que hace al cumplimiento, en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, de los deberes urbanísticos aún pendientes.

Art. 44. *Gestión directa por cooperación.*

1. En la gestión directa por cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización. La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

2. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado al aprobarse el planeamiento o la delimitación de la unidad de ejecución que determinen la aplicación de la gestión directa por cooperación. No obstante, en el acuerdo que determine la gestión directa por cooperación podrá otorgarse a los propietarios un plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria conforme al artículo 148 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

3. Se presumirá que los propietarios que no manifiesten fehacientemente ante el municipio su opción por la expropiación en el plazo de un mes desde el inicio del expediente de reparcelación forzosa optan por participar en la ejecución de la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

4. El municipio podrá exigir pagos a cuenta a los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago por plazo nunca superior a diez años, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización.

5. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

6. El pago de las cuotas de urbanización podrá sustituirse, cuando el gestor de la urbanización asuma el compromiso de promover viviendas protegidas, usos productivos o usos de interés social, por la entrega de terrenos edificables conforme a lo que señale el proyecto de reparcelación.

### SECCION 4

#### SISTEMAS DE ACTUACIÓN INDIRECTA

Art. 45. *Gestión indirecta por compensación.*

1. La gestión indirecta por compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. En la gestión indirecta por compensación, los propietarios, previa aprobación del correspondiente programa de compensación, se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento.

3. No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular.

4. La gestión indirecta por compensación se instará presentando ante la Administración el programa de compensación. Solo podrá presentarse programa de compensación cuando se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fije expresamente para la unidad correspondiente la gestión indirecta por compensación.

b) Que suscriban el programa de compensación propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

c) Que el programa de compensación prevea el inicio de su ejecución material, de conformidad con lo que establezca el planeamiento, dentro del primer año posterior a su aprobación y de la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Dirección General competente en materia de urbanismo podrán aprobarse, no obstante, programas con plazos más amplios o prórrogas de estos. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de compensación determinará su caducidad y, si lo considera ajustado al interés público el municipio, posterior resolución, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

5. Junto al programa de compensación podrá presentarse también proyecto de reparcelación para todos los terrenos afectados, en condiciones de ser aprobado con el programa y suscrito por todos los propietarios, incluidos los terrenos exteriores que hayan de hacer efectivos los aprovechamientos subjetivos que les correspondan en la unidad o unidades. Deberá presentarse en todo caso proyecto de reparcelación cuando todos los terrenos pertenezcan, directa o indirectamente, a un mismo titular.

6. Si concurrieran varias iniciativas que reclamaran fundadamente la aplicación de la gestión indirecta por compensación, se preferirá la que se promueva para una sola unidad de ejecución, según delimitación establecida por el planeamiento vigente, a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor.

7. Los propietarios afectados tendrán un plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que establezca ejecutivamente la ordenación pormenorizada, fijando la gestión indirecta por compensación para presentar el programa de compensación en condiciones de ser aprobado inicialmente. Transcurrido dicho plazo sin que lo hayan presentado, la gestión indirecta por compensación quedará sustituida por la gestión indirecta por urbanizador por ministerio de la Ley y podrán presentarse alternativas de programa de urbanización que el municipio deberá tramitar conforme a lo establecido en esta Ley.

8. Los Programas de Compensación y el desarrollo pormenorizado del sistema de gestión indirecta por compensación se desarrolla en la Ley de Urbanismo de Aragón en los artículos 160 a 165.

**Art. 46. Gestión indirecta por urbanizador.**

En la gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa de urbanización.

1. La gestión indirecta por urbanizador se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando en el planeamiento que apruebe la ordenación pormenorizada se establezca su ejecución por gestión indirecta, salvo que se prescriba expresamente la gestión indirecta por compensación.

b) Cuando, habiéndose fijado en el planeamiento la gestión indirecta por compensación, los propietarios afectados no presenten el programa de compensación en condiciones de ser aprobado inicialmente dentro del plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento.

c) Cuando, habiéndose aprobado definitivamente el programa de compensación, los propietarios afectados no presenten el proyecto de reparcelación en la forma establecida en la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 y dentro del plazo improrrogable de un año desde la aprobación definitiva del programa.

d) Cuando, en cualquier estado de la gestión indirecta por compensación, los propietarios o la junta de compensación incumplan sus obligaciones hasta el punto de hacer inviable la gestión a juicio del municipio. En todo caso, el municipio declarará inviable la gestión cuando la obra de urbanización no haya sido iniciada dentro del plazo previsto en el planeamiento y el programa para ello.

2. La gestión indirecta por urbanizador solo podrá sustituirse por la gestión directa, salvo en los supuestos de resolución regulados en el artículo 190 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

3. Los Programas de Urbanización y el desarrollo pormenorizado del sistema de gestión indirecta por urbanizador se desarrolla en la Ley de Urbanismo de Aragón en el artículo 168 y siguientes.

**CAPITULO 4****OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES****Art. 47. Definiciones.**

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán como sistemas generales o dotaciones locales.

2. Los sistemas generales comprenderán 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.

3. Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

4. Cuando proceda la cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración conforme a la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 deberá cederse el inmueble en su conjunto.

5. La calificación de terrenos como sistema general o dotación local públicos requiere que el planeamiento específico, en su ordenación pormenorizada, si dicha afectación atañe a la totalidad del inmueble o si la afectación demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial y podrá ser enajenado por la Administración titular para su uso y destino como aparcamiento o cualesquiera otros usos expresamente previstos en el planeamiento.

**Art. 48. Sistemas generales.**

1. Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:

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

b) 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 suelo urbanizable delimitado o del sector en suelo urbano o urbanizable no delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

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

2. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad reparcelatoria y participará en el proceso de distribución de beneficios y cargas del ámbito correspondiente como titular de la superficie expropiada.

**Art. 49. Fuera del suelo urbano consolidado.**

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución continuas o discontinuas en que se incluyan.

**Art. 50. En suelo urbano consolidado.**

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

**Art. 51. Ocupación directa.**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el municipio del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento, que tendrá carácter neto, al llevar incorporada la cesión obligatoria de aprovechamiento al municipio.

3. Podrán igualmente obtenerse mediante ocupación directa terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos compensando a su titular con terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo que no estén destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas.

4. La relación de los terrenos y propietarios afectados por la ocupación directa, los aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y la unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos serán publicados y notificados a los interesados.

5. La ocupación solo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que se harán constar los datos indicados en el artículo 196 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

6. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución en que hubieren sido integrados. Se atendrá a lo determinado en el artículo 197 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

**CAPITULO 5****EXPROPIACIÓN FORZOSA****SECCION 1****SUPUESTOS Y PLAZO****Art. 52. Supuestos expropiatorios.**

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido la gestión directa por expropiación para la unidad de ejecución correspondiente o, en todo caso, para la ejecución en régimen de gestión indirecta respecto de los titulares de derechos afectados por los mismos que no deseen incorporarse a la actuación.

b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.

c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, según los artículos 199 y 200 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

e) En los demás supuestos legalmente previstos.

**Art. 53. Superficies expropiables.**

Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviene suprimir algún patio, calle, plaza o porción de estas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquellas, a solicitud del urbanizador o, en su caso, de los propietarios.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 201 a 204 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

**SECCION 2****PROCEDIMIENTOS EXPROPIATORIOS POR RAZON DE URBANISMO****Art. 54. Determinación del ámbito y relación de propietarios.**

1. La aplicación de la expropiación forzosa por razón de urbanismo requerirá que el municipio, además de proceder a la delimitación de la unidad de ejecución u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo si no se había hecho así anteriormente, formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que habrá de someterse a información pública y aprobarse en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

2. Si se acreditar en legal forma, tras la aprobación de la relación prevista en el apartado anterior, que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la que figurara en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.

3. Una vez delimitada una unidad de ejecución que haya de gestionarse directamente por expropiación u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo, sobre su superficie no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes.

4. No obstante lo anterior, en supuestos concretos y excepcionales, el municipio podrá autorizar expresamente alguna o algunas obras. Cuando la Administración expropiante no sea el municipio, deberá darse cuenta de la autorización al mismo.

**Art. 55. Expropiación individualizada o conjunta. Procedimiento.**

1. En cualesquiera expropiaciones forzosas por razón de urbanismo, el municipio podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa, en los términos establecidos en la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

3. La expropiación conjunta se tramitará siguiendo el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa y en la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

4. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación de la unidad de ejecución o el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

5. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

6. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

7. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del “Boletín Oficial de Aragón” y en un periódico de los dos de mayor circulación de la provincia.

8. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

9. Cuando el expropiante no sea el municipio, se oír a este por igual término de un mes. El período de audiencia al municipio coincidirá con el de los interesados.

10. Las notificaciones deberán cursarse de forma simultánea a la remisión de anuncios al “Boletín Oficial de Aragón” a los efectos previstos en el apartado segundo de este artículo.

11. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del Consejo Provincial de Urbanismo.

12. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, y se les abonará el justiprecio de los terrenos, en los términos que indica la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 en los artículos 209, 210, 211 y 212.

## TITULO 4

## EDIFICACION E INTERVENCION MUNICIPAL

## CAPITULO 1

## NORMAS DE DIRECTA APLICACIÓN

**Art. 56. Protección del paisaje.**

1. 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.

2. Las construcciones, obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles observarán las exigencias de protección del medio ambiente 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.

3. La tipología de las construcciones habrá de 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 que vayan a emplazarse.

**Art. 57. Alturas.**

1. Como norma general, y tal y como se determina en el presente Plan General, con arreglo a la Ley de Urbanismo de Aragón, en todo el municipio de Almonacid de la Sierra, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificados en más de dos terceras partes, se autorizan alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

**Art. 58. Distancia de las vías.**

1. Las construcciones y cierres que se realicen con obras de fábrica u otros elementos permanentes, en zonas no consolidadas por la edificación, en defecto de alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento, tendrán que desplazarse un mínimo de tres metros del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por aplicación de otra legislación proceda una distancia superior.

## CAPITULO 2

## INFORMACIÓN URBANÍSTICA

**Art. 59. Publicidad del planeamiento.**

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el Art. 1.1.5 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.

b) Consultas previas.

c) Informes urbanísticos.

d) Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes.

**Art. 60. Consulta directa.**

1. Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, se dispondrá en dependencias municipales de una copia completa de la documentación del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de ejecución, de los proyectos de parcelación aprobados y sus licencias concedidas, y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 145 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

**Art. 61. Consultas previas.**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión. Para los suelos urbanizables no delimitados, el Art. 6.3.2 de estas Normas detalla las condiciones de consulta previa a la delimitación de nuevos sectores.

**Art. 62. Informes urbanísticos.**

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

**Art. 63. Señalamiento y verificación de alineaciones y rasantes.**

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de treinta (30) días y previo pago de los correspondientes derechos, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.

## CAPITULO 3

## EDIFICACIÓN FORZOSA

**Art. 64. Edificación de parcelas y solares.**

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

2. La edificación en los supuestos referidos en el apartado anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

3. El municipio podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a la mitad de los mismos.

4. Se entiende por construcciones inadecuadas las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

**Art. 65. Presupuestos de la edificación.**

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 aquellas y las de edificación.

**Art. 66. Efectos del incumplimiento.**

El incumplimiento del deber de edificar habilitará al municipio para expropiar la parcela o el solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

**Art. 67. Declaración de situación de ejecución por sustitución.**

1. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto el incumplimiento del deber de edificar declarado en procedimiento dirigido a tal fin. Dicho procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona, y en él deberá darse audiencia al propietario afectado por plazo de un mes. Si se declara el incumplimiento del deber de edificar, la parcela o solar quedarán en situación de ejecución por sustitución por ministerio de la Ley, sin perjuicio, en todo caso, de la exigencia de la responsabilidad sancionadora a que hubiere lugar.

El procedimiento de la declaración deberá tramitarse con arreglo a lo indicado en los artículos 224 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

## CAPÍTULO 4

## LICENCIAS

**Art. 68. Reglas comunes.**

1. 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.

2. El municipio podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la normativa de régimen local.

3. 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. 69. Licencias urbanísticas.**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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. Se establece la siguiente clasificación, según el tipo de licencias urbanísticas:

## 1. Licencias de primer orden:

- a) Parcelación.
- b) Urbanización.
- c) Edificación.

## 2. Licencias de segundo orden:

- a) Ocupación.
- b) Apertura.
- c) Actividad.
- d) Instalaciones.

**Art. 70. Evaluación de impacto ambiental.**

Quando un proyecto esté sujeto a evaluación de impacto ambiental, no podrá otorgarse licencia si la declaración de impacto ambiental hubiera sido negativa o incumpliera las medidas de corrección determinadas en ella, salvo que, en caso de discrepancia sobre el contenido de la declaración de impacto ambiental entre el órgano sustantivo urbanístico y órgano ambiental de la Administración de la Comunidad Autónoma, resuelva en favor de la ejecución del proyecto el Gobierno de Aragón.

**Art. 71. Licencias de obras.**

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las Secciones 2.ª y 3.ª del Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del Art. 1.5.1 de este Capítulo.

2. Requieren proyecto técnico, del tipo adecuado a la obra de que se trate, todas aquellas actuaciones no calificables de obra menor. De modo correlativo, se entiende que tienen carácter de obra mayor aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.

3. Se entiende que, en principio, son de tipo menor las obras con un presupuesto de ejecución material inferior a doce mil euros en que concurren las siguientes circunstancias:

a) Serán de tipo menor las obras de duración inferior a un mes que afecten a infraestructuras públicas con carácter puntual, para simple mantenimiento o reparación, sin modificar sustancialmente el esquema de funcionamiento de los servicios públicos.

b) También serán calificables de obras menores en edificios las actuaciones de duración inferior a tres meses que no alteren su configuración volumétrica, aspecto externo ni usos existentes, limitándose a la conservación, mejora o reparación de elementos tales como acabados decorativos, pinturas, cielorrasos, sanitarios, carpinterías e instalaciones domésticas.

c) Se excluyen de la calificación de menores aquellas obras en edificios que afecten a su estructura o cimentación, a las instalaciones comunes de edificios colectivos más allá de la mera conservación, o las que exijan ocupar, en suelo o en vuelo, la vía pública.

**Art. 72. Licencias de obras de urbanización.**

1. Las obras de urbanización ligadas a las operaciones de transformación urbanística de los suelos se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, ligado al previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir de día siguiente a la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

**Art. 73. Licencias de obras de edificación.**

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si esta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

b) Proyecto técnico de obras de edificación.

c) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

d) Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el Art. 1.4.5.

e) Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo, en las condiciones establecidas en el Art. 1.5.7.

f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

g) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia. h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

**Art. 74. Licencias para la edificación y urbanización simultánea.**

1. Los propietarios de parcelas podrán promover su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

2. Deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en plazo inferior a tres años.

**Art. 75. Licencias para la edificación y urbanización fuera de la unidad de ejecución.**

1. 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 solo 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.

zación 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.

2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

- a) la pérdida de la garantía;
- b) la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;
- c) la prohibición de usar lo edificado; y
- d) la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

Art. 76. *Licencias para la edificación y urbanización en la unidad de ejecución.*

1. La autorización de la edificación de terrenos incluidos en unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que estén aprobados el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras b) y c), así como que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el programa de compensación o en el programa de urbanización y se haya constituido garantía, en la forma establecida en la legislación de contratación del sector público, por el cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del proyecto de urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el municipio. Cuando se trate de obras de urbanización con varias fases y no sea imprescindible la ejecución de todas ellas para poner en servicio una parte de la urbanización, el municipio podrá reducir la garantía exigible en la fase o fases pendientes de ejecución para facilitar la gestión de la urbanización. No podrán iniciarse las obras, ni siquiera los actos preparatorios tales como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares, en tanto no se haya constituido la garantía.

3. No será exigible la prestación de garantía en los siguientes supuestos:

a) Cuando la urbanización se gestione por una Administración pública, aun cuando se ejecute mediante entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras comprendidas en el proyecto de urbanización en el periodo correspondiente.

b) Cuando la licencia se solicite para la edificación de viviendas protegidas de Aragón, sin perjuicio de la afectación real a que se refiere el artículo 155.

c) Y siempre que se haya iniciado la ejecución de las obras de urbanización, en sectores o unidades de ejecución que hayan obtenido ayudas a la urbanización en el marco de los planes y programas de vivienda y suelo, en sectores concertados de urbanización prioritaria o en los que el número de viviendas y la edificabilidad residencial sometidos a algún régimen de protección sean superiores a los que no lo estén. No obstante, el promotor de la edificación deberá hallarse al corriente de pago de cuotas de urbanización al solicitar la licencia y, en su caso, prestar garantía conforme al apartado anterior cuando transmita las viviendas protegidas promovidas por el precio máximo legalmente establecido y no se hayan liquidado totalmente las obras de urbanización.

Art. 77. *Suministros.*

1. Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

2. Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certificación acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director.

Art. 78. *Transmisión de licencias de obras.*

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Art. 79. *Modificaciones de las licencias.*

Conforme a lo previsto en el apartado 5 del Art. 1.4.2, requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

Art. 80. *Caducidad de licencias.*

1. El Ayuntamiento Pleno podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición para áreas o usos determinados con el fin de estudiar la formación o reforma de los planes urbanísticos o estudios de detalle.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los citados instrumentos determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias enumeradas en el apartado anterior en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, siempre que tal acuerdo señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que cumplan simultáneamente el plan o estudio de detalle en vigor y la modificación de uno u otro aprobada inicialmente.

Art. 81. *Suspensión de licencias.*

1. La suspensión a que se refiere el apartado primero del artículo anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido, dentro de ese plazo, el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.

2. Si no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado primero del artículo anterior con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

3. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del instrumento correspondiente. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.

4. Cuando el órgano autonómico competente suspenda la emisión de informe o la aprobación definitiva en los supuestos establecidos en esta Ley, la suspensión de otorgamiento de licencias se prorrogará por ministerio de la Ley, salvo que el municipio opte por levantarla, por el plazo que medie entre el acuerdo de suspensión y el levantamiento de la misma conforme a lo establecido en el artículo 50.3.

5. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de doce (12) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos. La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.

7. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

8. Podrán también ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado no conceder la licencia.

9. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

Art. 82. *Control de la ejecución de las obras.*

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación

de las fases de construcción sujetas a plazo, y la de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

3. No obstante, en cualquier momento, si se aprecia una incorrecta ejecución de las obras o no se apreciase debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos.

#### Art. 83. Demoliciones.

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

2. La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de treinta (30) días.

3. En caso de urgencia por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

#### Art. 84. Excavaciones y movimientos de tierra.

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, asó como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

#### Art. 85. Licencias de obra para actuaciones urbanísticas.

La realización de otros actos no amparados por licencias de urbanización o edificación, tales como obras civiles singulares, actuaciones estables no comprendidas en proyecto de urbanización o actuaciones provisionales, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sea de aplicación.

#### Art. 86. Licencia ambiental de actividades clasificadas.

1. 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 su normativa específica.

2. Tal y como se establece en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada.

3. Son actividades clasificadas las que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medioambiente y peligrosas con arreglo a las siguientes definiciones:

a) Molestas: las que constituyan una perturbación por los ruidos o vibraciones o que produzcan manifiesta incomodidad por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

b) Insalubres: las que den lugar a desprendimientos o evacuación de sustancias o productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas para el medio ambiente: las que sean susceptibles de causar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua o el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.

d) Peligrosas: las que tengan por objeto fabricar, manipular, transportar, expendir, almacenar o eliminar productos 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.

4. En todo caso se excluirán del sometimiento a la licencia ambiental de actividades clasificadas los siguientes supuestos:

a) Aquellas actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.

b) Aquellas actividades que según lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, no tengan la consideración de clasificadas y, en todo caso, las enumeradas en el Anexo VII de la citada Ley, que estarán sujetas a la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local.

5. No se someterán a la calificación ambiental regulada en el Título V Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, las actividades que estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

#### Art. 87. Licencias para actividades e instalaciones.

• 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.

• Licencia de apertura.

1. 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.

2. 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.

• Licencia de ocupación.

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. 88. Resolución única.

1. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

2. La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

a) La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura 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.

#### Art. 89. Licencias de ocupación o funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que estos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias para autorización de obras o usos, y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa. Y cumplimiento de lo establecido en el art. 6 de la Orden Ministerial ITC/1644/2011, de 10 de junio, sobre la ejecución del Proyecto Técnico de las infraestructuras comunes de telecomunicación.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que lo justifiquen.

No se permitirá la utilización de ningún edificio o instalación sin la previa licencia de ocupación y en caso de observar la realización de alguna deficiencia insubsanable se iniciará expediente de protección de la legalidad urbanística.

**Art. 90. Procedimiento.**

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 238:

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 tratase 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. 91. Silencio administrativo.**

1. 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.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

**Art. 92. Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.**

1. 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, salvo lo dispuesto para los proyectos de interés general de Aragón y en los apartados siguientes de este artículo. Si el proyecto afectare a varios municipios, la licencia habrá de solicitarse de todos ellos simultánea o sucesivamente.

2. El Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al municipio correspondiente de proyectos que contemplen actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo para la realización de grandes obras de ordenación territorial o cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, con objeto de que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad con los mismos con el planeamiento urbanístico vigente, entendiéndose que, si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, existe conformidad al proyecto por parte del municipio.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero competente en materia de urbanismo, quien lo elevará al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo de Urbanismo de Aragón. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento que proceda.

4. Tanto si el Gobierno decidiera la ejecución del proyecto, en el caso previsto en el apartado anterior, como si transcurriese el plazo para la intervención municipal prevista en el apartado segundo sin comunicarse la oportuna resolución, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá proceder inmediatamente a la ejecución del proyecto.

5. El municipio podrá acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiesen llevar a cabo sin que se haya remitido el proyecto, cuando no haya transcurrido el plazo para que el municipio comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor o se haya comunicado resolución de disconformidad sin que se haya notificado la decisión del Gobierno sobre la ejecución del proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejero competente en materia de urbanismo.

**CAPITULO 5****PARCELACIONES****Art. 93. Definiciones.**

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

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

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

**Art. 94. Parcelaciones ilegales.**

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el presente PGOU, en la Ley de Urbanismo de Aragón y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

**Art. 95. Parcelas indivisibles.**

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el Plan General, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construido cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a solo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

**Art. 96. Régimen.**

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En ningún caso se consideran solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

**Art. 97. Licencia o declaración.**

1. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.

2. Toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

**Art. 98. Procedimiento.**

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 93 al 98, salvo las especialidades consignadas en los apartados siguientes.

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

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

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

**CAPITULO 6****DEBER DE CONSERVACIÓN****SECCION 1****DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES****Art. 99. Obligaciones de conservación.**

1. 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.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del 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. 100. Procedimiento.**

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

**Art. 101. Ordenes de ejecución para la conservación.**

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del artículo 252 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado 1.a) de este artículo, podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance; cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general, se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento.

4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo del patrimonio arquitectónico de estas Normas podrán recabar para su conservación la cooperación de las administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

5. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

6. En todo caso, el municipio deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

7. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y las actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

8. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

9. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.

**Art. 102. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.**

Cuanto se establece en la presente Sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

## SECCION 2

### CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

**Art. 103. Contenido del deber de conservación.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados: Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el Art. 3.6.19 de las presentes Normas.

Tratamiento de la superficie: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

**Art. 104. Destino provisional de solares.**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:

a) De descanso y estancia de personas.

b) De recreo para la infancia.

c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

**Art. 105. Áreas sujetas a inspección periódica de construcciones y edificaciones.**

1. El presente PGOU, mediante la correspondiente ordenanza, delimita dos áreas (Zona de Bodegas y Barrio de la Judería en el casco Histórico) en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección solo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes emitidos por técnico competente y, en su caso, visados por sus respectivos colegios, a resultados de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

3. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica.

## SECCION 3

### INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

**Art. 106. Orden municipal de ejecución.**

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Art. 99 de estas Normas.

**Art. 107. Derribo de edificios catalogados.**

Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, en cuanto propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan con arreglo a lo establecido en el capítulo III de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

**Art. 108. Infracciones.**

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, capítulo III de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el capítulo III de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

**Art. 109. Derribo de edificios catalogados.**

Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, en cuanto a propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan con arreglo a la legislación vigente.

## SECCION 4

### ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 110. Procedencia de la declaración de ruina. Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos y con las siguientes condiciones:

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

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido.

6. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen de ejecución forzosa.

#### Art. 111. Ruina inminente.

1. 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 desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. 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.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

#### Art. 112. Obras de reparación.

Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento en sus condiciones básicas de uso.

La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

#### Art. 113. Bienes catalogados.

Los bienes incluidos en el Catálogo de estas Normas no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

#### Art. 114. Obligación de demoler.

1. La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

#### Art. 115. Alteración de la ruina.

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 251, 253 y 254 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón

## CAPITULO 7

### DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### Art. 116. Competencia de la disciplina urbanística.

1. 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.

2. Corresponde al Departamento competente en materia de urbanismo el ejercicio de las más amplias funciones inspectoras en toda la Comunidad Autónoma. No obstante, su actuación inspectora se encaminará preferentemente a defender intereses supramunicipales y a impedir cualesquiera actuaciones u omisiones que pudieran afectar en cualquier forma a las competencias que esta Ley atribuye a la Administración de la Comunidad Autónoma.

## CAPITULO 8

### RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

#### Art. 117. Generalidades.

1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en la legislación urban como fuera de ordenación.

2. En el suelo urbano y urbanizable se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

3. Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

4. En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este Capítulo.

#### Art. 118. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en estas Normas que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable.

#### Art. 119. Edificaciones de fuera de ordenación.

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el Plan General, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo:

—Se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que este declare su adecuación total o parcial.

—Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

—Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

También podrán autorizarse obras parciales e circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años.

#### Art. 120. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en los artículos 266 y 267 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

## TITULO 5

### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

#### CAPITULO I

##### CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS

#### Art. 121. Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- De urbanización.
- De obras ordinarias.
- De edificación.
- De actividades e instalaciones

Art. 122. *Condiciones generales de los proyectos técnicos.*

1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmen- te en memoria descriptiva y justificativa, pliego de condiciones, planos, mediciones y presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra. En caso de tratarse de Proyecto de Edificación, deberá cumplirse con lo establecido en el Anexo I del Código Técnico de la Edificación. (CTE).

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Las obras conceptuadas como menores no requerirán proyecto técnico que acompañe a la solicitud de licencia, bastando con la presentación por el promotor de una documentación sustitutiva con plano de emplazamiento y memoria que sitúen y describan las obras, hagan plenamente comprensible su alcance y naturaleza, así como su plazo de ejecución y su presupuesto.

5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a esta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en la documentación aprobada o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Análogamente se actuará con las documentaciones de obra menor.

Art. 123. *Definición de los proyectos de obras ordinarias.*

Son proyectos de obras ordinarias de urbanización los descritos en el Art. 98 de la L5/99 para obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Art. 124. *Actuación mediante normalización de fincas.*

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en lo que se refiere al trazado urbano y redes de infraestructuras, las determinaciones correspondientes de estas Normas en suelo urbano y las de la concreción física de los Planes Parciales y Especiales. Sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en el Capítulo I, Título IV de la L5/99 y en el Título VIII, Arts. 159 a 163 del Reglamento Urbanístico D52/02.

## CAPITULO 2

### CONDICIONES DE LOS PROYECTOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 125. *Aprobación de los proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en la legislación vigente.

2. El otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar en terrenos de suelo urbano requerirá el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- Que el proyecto de urbanización esté definitivamente aprobado y comunicada dicha aprobación al organismo competente de la comunidad autónoma.
- Que se cuente con los permisos y autorizaciones de los organismos competentes (entidades gestoras de carreteras en el caso de Almonacid de la Sierra).
- Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización.
- Que, salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el cincuenta por ciento (50%) del coste previsto en dicho proyecto, a disposición del Ayuntamiento.

Art. 126. *Condiciones generales de las obras de urbanización.*

Las obras de urbanización garantizarán las siguientes calidades y dotaciones en los distintos servicios:

1. Abastecimiento de agua potable. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 250 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 metros de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

2. Saneamiento. Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran

bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

A la hora de desarrollar los ámbitos urbanizables previstos, y en relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo siguiente en relación con los vertidos:

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

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

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

2. Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. La dotación mínima por vivienda se calculará a razón de 4 kW por vivienda, o superficie equivalente de otros usos complementarios o terciarios. La previsión de cargas para usos industriales tendrá en cuenta las dotaciones previstas por la normativa sectorial correspondiente, pudiendo ajustarse sus valores de acuerdo con las recomendaciones UNESA al respecto. No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo para uso principal residencial.

3. Alumbrado público. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido solo en viales de anchura inferior a 10 metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Las características de iluminación vial garantizarán los siguientes valores, en función del ancho del vial a iluminar:

- En calles de uso principal residencial con tipología de manzana cerrada y en polígonos industriales, la iluminación media garantizará un nivel medio de 50 lux.
- En zonas de vivienda unifamiliar, el nivel admitido será de 25 lux.
- La uniformidad media será de 0,50 en calles de ancho inferior a 10 metros, y de 0,60 en las de mayor anchura.

4. Viario. Sus características se establecen en los artículos 191 y siguientes.

5. Telecomunicaciones. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

6. Otras instalaciones. Cuando algunos servicios urbanísticos, tales como gas, redes de comunicaciones o análogos, no estén previstos en el Plan que se ejecuta y puedan ser establecidos en plazo inferior a dos años desde la aprobación inicial del proyecto, de forma que resulte previsible la necesidad de efectuar nuevas obras de urbanización en dicho plazo por ese motivo, esas obras deberán incluirse en el proyecto de urbanización, tramitándose una previa o simultánea modificación del Plan si ello comporta alterar las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación de los predios.

7. Recepción de infraestructuras de ejecución privada. Una vez transcurridos los plazos de garantía establecidos legalmente o por disposiciones de planeamiento, las entidades de conservación podrán instar ante la administración municipal la recepción de las infraestructuras a su cargo, aportando documentación escrita y gráfica de su estado y características reales, así como resultados de las pruebas y ensayos que acrediten su correcta ejecución y conservación. La recepción municipal de las infraestructuras requerirá el informe favorable de los servicios técnicos, previa inspección.

## CAPITULO 3

### CONDICIONES DE LOS PROYECTOS Y LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

Art. 127. *Definición y clases de las obras de edificación.*

1. Los proyectos de edificación son documentos técnicos que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

2. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos II y ss. de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- Obras en los edificios existentes.
- Obras de edificación de nueva planta.
- Obras de demolición.

Art. 128. *Obras en edificios existentes.*

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de rees-

tructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de sus locales, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.

e) Obras de reestructuración o rehabilitación: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyen o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. En función del ámbito y alcance de las obras, se distinguen:

—Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.

—Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

f) Obras exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

#### Art. 129. *Obras de nueva edificación.*

Comprenden los tipos siguientes:

a) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

b) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

c) Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.

d) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

#### Art. 130. *Obras de demolición.*

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total.

b) Demolición parcial.

### CAPITULO 4

#### CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

##### Art. 131. *Definición.*

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos suscritos por técnico competente, que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para el ejercicio de una actividad determinada.

2. La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

3. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

4. La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requie-

ra la obtención de licencia de actividad clasificada, apertura u ocupación, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

#### Art. 132. *Licencia ambiental de actividades clasificadas.*

1. 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.

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

3. 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.

4. 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 su normativa específica.

#### Art. 133. *Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones.*

1. Los Proyectos de Actividad deberán definir la actividad como tal, y además deberá incluir todas las instalaciones necesarias para poner en marcha la actividad, es por ello, que los proyectos de instalaciones deberán incorporarse al proyecto de actividad, a fin de comprobar la correcta coordinación y justificación del mismo como un todo en conjunto.

2. Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc., justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.

3. A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en 2 kcal/m; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo. 4 La exclusión de los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local a la que se refiere el punto anterior de este artículo, en relación con el cómputo de la potencia instalada, se entiende que solo es aplicable para categorizar la admisión y compatibilidad de usos en las distintas zonas urbanas.

### TITULO 6

#### NORMAS DE LOS USOS

##### CAPITULO 1

#### CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

##### Art. 134. *Finalidad.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 32 y ss. de la L5/99 es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en este los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:

a) Disposiciones legales de carácter general.

b) Compatibilidad de usos entre sí.

3. Las limitaciones que se establecen para los usos en estas Normas tienen carácter de mínimos, y podrán concretarse en condiciones más restrictivas en la redacción de Planes Parciales o Especiales para los ámbitos respectivos.

##### SECCION 1

#### LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

##### Art. 135. *Definición.*

Esta sección se ocupa de limitaciones que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de las Normas del Plan General, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas Urbanísticas.

##### Art. 136. *Aplicación.*

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente título.

2. También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

—Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

—Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

—Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.

—Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.

—Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

—Decreto 19/1999 de Accesibilidad del Gobierno de Aragón, del 9 de febrero, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas del transporte y de la comunicación.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parám. que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la formativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

## SECCION 2

### COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

#### Art. 137. *Definición.*

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

#### Art. 138. *Usos característicos.*

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

#### Art. 139. *Usos compatibles.*

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

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

#### Art. 140. *Usos permitidos.*

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

#### Art. 141. *Usos prohibidos.*

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

#### Art. 142. *Usos existentes con anterioridad a la vigencia del PGOU.*

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

#### Art. 143. *Usos tolerados.*

1. Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Para que un uso sea tolerado, este debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de “fuera de ordenación” debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.

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

a) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.

b) Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

—Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.

—La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.

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

—La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

#### Art. 144. *Usos fuera de ordenación.*

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resulten disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 75 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

## SECCION 3

### LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS LOCALES

#### Art. 145. *Definición.*

Las limitaciones a los usos consideradas en esta sección son las que se derivan de las Normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso de que se trate, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

#### Art. 146. *Situaciones de los usos.*

—Situación 1.ª) En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquellas.

—Situación 2.ª) En planta baja o alzadas de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

—Situación 3.ª) En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

—Situación 4.ª) En edificio no residencial medianero o en nave nido.

—Situación 5.ª) En edificio exento de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.

—Situación 6.ª) En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano.

#### Art. 147. *Limitaciones generales.*

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

1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.

2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.

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

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

## CAPITULO 2

### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

## SECCION 1

### DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 148. *Definición.*

Las condiciones particulares de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

#### Art. 149. *Calificación de los usos respecto a su finalidad.*

##### I. USOS LUCRATIVOS:

##### I.A) Uso Residencial:

##### 1. Uso de Vivienda:

a) Unifamiliar.

b) Colectiva.

##### 2. Uso de Residencia Comunitaria:

##### I.B) Uso Productivo:

##### 1. Uso Agrario.

##### 2. Uso Industrial:

a) Talleres Artesanos.

b) Almacenes y Agencias de Transporte.

c) Taller de Automoción.

d) Industria Tecnológica.

e) Industria Compatible.

f) Industria Incompatible.

g) Industria Peligrosa.

##### I.C) Uso de Servicios Terciarios:

##### 1. Uso de Hospedaje.

##### 2. Uso Comercial.

##### 3. Uso de Oficinas:

- a) Servicios de la Administración.
- b) Oficinas Privadas.
- c) Despachos Profesionales de tipo Doméstico.
- 4. Recreativo:
- a) Establecimientos de Hostelería.
- b) Salas de Espectáculo y Reunión.
- 5. Garaje, Aparcamiento.

## II. SISTEMA DE DOTACIONES:

### II.A) Sistema de Equipamientos:

- 1 Educativo.
- 2 Cultural.
- 3 Recreativo y de Ocio.
- 4 Sanitario.
- 5 De Bienestar Social.
- 6 Deportivo.
- 7 Religioso.
- 8 Mercado de abastos.
- 9 Servicios de la Administración.
- 10 Otros Servicios Públicos Urbanos.
- 11 Defensa Nacional.
- 12 Cementerios.
- 13. Salas de Reunión.

### II.B) Red Viaria.

### II.C) Sistema Libre de Uso Público y Sistema Libre de Uso Privado:

- 1 Zonas Verdes.
- 2 Otros Espacios Libres.

#### Art. 150. *Diferentes usos en un mismo edificio.*

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie.

#### Art. 151. *Actividades permisibles.*

Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

#### Art. 152. *Locales en sótano.*

1. Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.
2. Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos solo podrán situarse en planta de primer sótano.

## SECCION 2

### USO RESIDENCIAL

#### Art. 153. *Definición y clases de uso residencial.*

1 El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.

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

A) VIVIENDA. Residencia apta para el alojamiento estable de personas en unidades familiares, se clasifica en:

1.a) 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, o desde un espacio común. Debe quedar garantizado mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto.

Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

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

B) RESIDENCIA COMUNITARIA. Establecimiento destinado al alojamiento estable de personas en establecimientos como residencias, colegios mayores, etc., regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que estén dotados de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, etc.

El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

#### Art. 154. *Condiciones de la vivienda. Vivienda exterior.*

1. Todas la viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen para ellos en el artículo 235 de estas Normas. La estancia principal recaerá en una longitud mínima de 3 metros de fachada sobre:

—Calle, plaza o espacio libre público.

—Calle privada si esta cumple las condiciones establecidas en los artículos 193 y 194 de las presentes Normas Urbanísticas.

—Patio abierto a espacio público con abertura mínima de 6 metros de ancho y profundidad máxima de dos tercios de la anchura.

—Espacio privado perteneciente a la parcela objeto de actuación, donde pueda inscribirse un círculo con un diámetro mínimo de 9 metros; dicho espacio deberá tener una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>. La vivienda dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco de ventilación e iluminación.

2. Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo que se trate de estancias distintas de la principal pertenecientes a una vivienda unifamiliar y que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene. A estos efectos, los espacios libres obtenidos mediante desmontes cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios en las citadas Normas de Edificación.

3. Se permite la vivienda en planta baja cuando así se exprese en las normas zonales.

#### Art. 155. *Condiciones de la vivienda. Programa mínimo.*

1. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio doble y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio doble y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y siete (37) m<sup>2</sup> sin incluir en dichos cómputos los valores correspondiente a terraza o balcones.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie.

ESTANCIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DIAMETRO DEL CIRCULO INSCRITO (m)
a) Estancia-comedor en vivienda de 1 dormitorio	16,00	
en vivienda de 2 dormitorios	16,00	
en vivienda de 3 o más dormitorios	18,00	3,00
b) Estancia-comedor-cocina	21,00	3,00
c) Cocina	7,00	
d) Cocina-comedor	15,00	1,80
e) Dormitorio doble	10,00	2,50
f) Dormitorio sencillo	7,00	2,00
g) Cuarto de aseo: principal o único	3,00	
secundario	1,50	

Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

Vestíbulo. Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

Tendedero. Salvo si existiese tendedero común, o cuando el tendido de la ropa pueda hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) m<sup>2</sup> de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que si da frente al mismo estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. Si se utilizasen las terrazas de cubierta para este fin, deberán preservarse igualmente las vistas.

Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso a un aseo, salvo que exista una excusa intermedia donde podrán estar instalados los lavabos. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. La reunión en un solo recinto de la cocina y la sala de estar solo se permitirá en las viviendas de superficie menor de 60 metros.

4. 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.

5. En edificios abuhardillados la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

6. En el caso de Viviendas de Protección Pública, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

#### Art. 156. *Condiciones de la vivienda. Altura de techos.*

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos entre el setenta por ciento

(70%) de la superficie útil de la vivienda, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

2. En viviendas unifamiliares se podrán mantener alturas inferiores a doscientos sesenta (260) centímetros hasta en el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Art. 157. *Condiciones de la vivienda. Dotación de aparcamientos.*

Con arreglo a lo establecido en estas Normas, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada ochenta y cinco (85) m<sup>2</sup> de superficie construida residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

Art. 158. *Condiciones de la residencia comunitaria. Aplicación.*

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria (cuarteles, internados escolares, residencias de ancianos) serán las que les correspondan según las reglamentaciones sectoriales propias.

En defecto de aquellas, las condiciones serán asimiladas a las de viviendas familiares, salvo en lo referente al programa mínimo, cuando su superficie no exceda de doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>; en caso contrario se asimilarán a los edificios o locales destinados a hospedaje.

Art. 159. *Condiciones de la residencia comunitaria. Dotación de aparcamientos.*

Con arreglo a lo establecido en estas Normas, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada ochenta y cinco (85) m<sup>2</sup> de superficie construida residencial, y en todo caso, por cada tres habitaciones, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

### SECCION 3

#### USOS PRODUCTIVOS

Art. 160. *Definición y clases.*

Incluye los usos consistentes en la producción de bienes y comprende:

1. USO AGRARIO. Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural, y cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

1.a) Taller agroindustrial: local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m<sup>2</sup>, potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA.

Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

1.b) Explotaciones ganaderas: Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.

2. USO INDUSTRIAL. Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran. Respetarán las limitaciones del Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de enero de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, y la Ley 34/2007 de la Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, además de la normativa sectorial correspondiente.

Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

a) Talleres artesanos. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 40 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será superior a 20 CV. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación. Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

b) Almacenes y Agencias de Transporte. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes de carácter inocuo para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista. No producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 500 m<sup>2</sup> y la potencia instalada a 10 CV. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

c) Taller de Automoción. Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas. Las emisiones acústicas no serán superiores a 50 dBA y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 kg) solo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

d) Industria tecnológica. Comprende las actividades basadas en las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo.

e) Industria compatible. Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 50 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 1.500 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

f) Industria tolerable. Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

g) Industria sujeta a Licencia Ambiental (peligrosa). Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

Art. 161. *Servicio de aseo.*

1. Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un aseo, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) m<sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) m<sup>2</sup>.

La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuenten con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

Art. 162. *Disposiciones de accesibilidad y dotación de aparcamientos.*

1. Con arreglo a lo establecido en estas Normas se dispondrá en la propia parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos de los establecimientos productivos descritos, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

2. En el suelo urbanizable delimitado industrial, el Plan Parcial que lo desarrolle determinará las condiciones de acuerdo con las necesidades previstas.

### SECCION 4

#### USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 163. *Definición y clases.*

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) HOSPEDAJE. Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelería, etc., que se regirán por sus propias condiciones.

B) COMERCIO. Servicio destinado al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares en el propio local.

Con las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) m<sup>2</sup> de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) m<sup>2</sup> en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) m<sup>2</sup> de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) m<sup>2</sup> en el no alimentario.

d) Centros comerciales: yuxtaposición de agrupación comercial y gran superficie comercial. Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

—Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) m<sup>2</sup> dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

—Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

C) OFICINAS. Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, de carácter público o privado.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

a) Servicios de la Administración, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.

b) Oficinas privadas, si es una entidad privada quien presta el servicio.

c) Despachos profesionales de tipo doméstico, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

D) RECREATIVO. Son los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión y recreo.

A efectos de establecer las condiciones particulares se distinguen:

a) Establecimientos de hostelería, tales como bares, restaurantes, bodegas, pizzerías, hamburgueserías...

b) Salas de espectáculo y reunión, son establecimientos donde la actividad principal es la relación de personas como bares, discotecas, salas recreativas, bingos, casinos, teatros, cines y otros espectáculos estables.

E) GARAJE, APARCAMIENTO. Es el uso de aquellos espacios, edificadas o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Garaje: Cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

b) Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

Art. 164. *Aplicación de las condiciones de los servicios de usos terciarios.*

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o rehabilitación o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Art. 165. *Condiciones particulares de uso pormenorizado de hospedaje.*

1. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se registrarán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990, de 11 de diciembre), y las correspondientes autonómicas.

Art. 166. *Condiciones de accesibilidad.*

1. Los hoteles cuya superficie construida supere los mil (1.000) m<sup>2</sup> deberán tener acceso por calle de al menos doce (12) metros de ancho salvo en el casco histórico.

2. En el recinto delimitado como casco histórico los hoteles de hasta quinientos (500) m<sup>2</sup> construidos se podrán situar si las normas zonales lo permiten con independencia del ancho de la calle desde la que tengan acceso.

Si la superficie construida excede de los quinientos (500) m<sup>2</sup> construidos el ancho mínimo de la calle queda fijado en nueve (9) metros.

Art. 167. *Dotación de aparcamiento.*

1. Con arreglo a lo establecido en estas Normas (Art. 3.3.15 a Art. 3.3.23), y a salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá en la propia parcela, como mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup> de las zonas no destinadas a hospedaje, además del número de plazas que por razón de la capacidad de alojamiento resulte al aplicar la más exigente de las siguientes dotaciones:

—Una plaza por cada ochenta y cinco (85) m<sup>2</sup> de zona destinada a habitaciones.

—Una plaza por cada (1) habitación Si en el establecimiento existen otros usos con especiales exigencias de dotación de aparcamientos, tales como los de tipo recreativo, se añadirán las plazas requeridas para ellos en las condiciones de uso correspondientes.

2. En los edificios hoteleros situados en el casco antiguo, cuando no se pueda obtener la dotación de plazas de aparcamiento establecida en el apartado anterior en la misma parcela, se autorizará el cumplimiento de dicha dotación en otra distinta de donde se ubique el uso hotelero siempre que esta quede vinculada registralmente al edificio que alberga dicho uso.

Art. 168. *Aseos.*

1. Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un aseo y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) m<sup>2</sup> de superficie útil; por cada doscientos (200) m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a cien (100) m<sup>2</sup>, se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>, un lavabo.

Art. 169. *Condiciones particulares de uso pormenorizado de comercio.*

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como vitrinas y góndolas de exposición, probadores, etc., los espacios de permanencia y paso del público, incluso bares

y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquella las superficies abiertas exclusivas del servicio destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

2. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) m<sup>2</sup>. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 metros, y su cubicación alcanzará los 5 metros por usuario. Se exceptúan quioscos, loterías y similares.

3. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2000 m<sup>2</sup>, se regirá por lo dispuesto en el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón.

Art. 170. *Altura de locales en el casco antiguo.*

La altura de los locales en planta baja será la que se especifica en la norma de cada zona, salvo en los edificios incluidos en el recinto del casco antiguo que se mantengan donde la altura libre mínima se podrá reducir hasta doscientos cuarenta (240) centímetros.

Art. 171. *Locales en planta inferior a la baja.*

1. Los locales comerciales que se establezcan en sótano deberán estar comunicados con al menos un local de acceso en planta baja.

2. Los locales comerciales situados en planta semisótano deberán tener acceso directo desde la vía pública y salvar los desniveles mediante rampas o escaleras con meseta en el acceso.

Art. 172. *Accesibilidad y circulaciones.*

1. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) m<sup>2</sup> construidos. No se autorizarán los establecimientos comerciales de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de ocho (8) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los trescientos (300) m<sup>2</sup>, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

4. Los establecimientos de superficie menor de los trescientos (300) m<sup>2</sup> que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

5. Los establecimientos de superficie mayor de trescientos (300) m<sup>2</sup> deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

Art. 173. *Dotación de aparcamientos.*

1. Los establecimientos cuya superficie construida supere los trescientos (300) metros construidos, dispondrán en la propia parcela, como mínimo, de 1 plaza de estacionamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos de superficie comercial.

2. En los locales comerciales a los que se hace referencia en el apartado anterior y que se localicen en el casco antiguo, cuando no se pueda obtener la dotación de plazas de aparcamiento establecida en el apartado anterior en la misma parcela, se autorizará el cumplimiento de dicha dotación en otra distinta de donde se ubique el uso comercial siempre que esta quede vinculada registralmente al edificio que alberga dicho uso.

Art. 174. *Aseos.*

1. Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) m<sup>2</sup>, un aseo y un lavabo; por cada doscientos (200) m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un aseo y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

Art. 175. *Condiciones particulares de uso pormenorizado de oficinas.*

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los

locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 metros y su cubicación alcanzará los 5 metros.

**Art. 176. Accesibilidad y circulaciones.**

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

2. Las oficinas de superficie mayor de quinientos (500) m<sup>2</sup> deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como de afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, llegando en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

**Art. 177. Dotación de aparcamientos.**

1. Los establecimientos de esta naturaleza incluidos en edificios de diferente uso principal deberán contar con la dotación de plazas de estacionamiento correspondiente a aquel; en ausencia de otra indicación, se preverá un estacionamiento por cada cien m<sup>2</sup> construidos de superficie.

2. Las oficinas que se localicen en el casco histórico, cuando no se pueda obtener la dotación de plazas de aparcamiento establecida en el apartado anterior en la misma parcela, se autorizará el cumplimiento de dicha dotación en otra distinta de donde se ubique el uso de oficinas siempre que esta quede vinculada registralmente al edificio que alberga dicho uso.

**Art. 178. Altura libre de pisos.**

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

**Art. 179. Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) m<sup>2</sup> más o fracción superior a cien (100), se aumentará un aseo y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

**Art. 180. Condiciones particulares de uso de los establecimientos de hostelería. Dimensiones.**

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales a los que tiene acceso el público; se excluyen expresamente de aquella las superficies destinadas a administración, las de barras y recepción, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

2. Los establecimientos que tengan la consideración de comedores colectivos estarán sujetos a la normativa autonómica específica en cuanto a programa, dimensiones, compartimentación y condiciones de manipulación de alimentos.

**Art. 181. Accesibilidad y circulaciones.**

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

2. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de ochenta (80) m<sup>2</sup> construidos. No se autorizarán los establecimientos de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de ocho (8) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup>, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

3. Los establecimientos de superficie menor de los ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup> que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

4. Los establecimientos de superficie mayor de ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup> deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del

público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

**Art. 182. Dotación de aparcamientos.**

Se dispondrá de 4 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos accesibles al público, cuando la superficie sea igual o superior a (200) doscientos m<sup>2</sup>.

**Art. 183. Aseos.**

1. Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de la siguiente dotación de servicios sanitarios, en función de su superficie útil del establecimiento abierta al público:

a) Hasta 200 m<sup>2</sup>, se instalarán dos unidades de sanitarios y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

b) Hasta 350 m<sup>2</sup>, se instalarán cuatro unidades de sanitarios y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

c) Hasta 500 m<sup>2</sup>, se instalarán seis unidades de sanitarios y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.

d) Para superficies al público mayores de quinientos (500) m<sup>2</sup>, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos sanitarios y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

2. En ningún caso podrán los aseos comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Se independizarán las cabinas de inodoros respecto al vestíbulo en el que se sitúen los lavabos.

**Art. 184. Condiciones particulares de uso pormenorizado de las salas de espectáculo y reunión.**

Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en el Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de enero de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

**Art. 185. Dotación de aparcamiento.**

Los establecimientos de superficie mayor de doscientos (200) m<sup>2</sup> deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

SECCION 5

USOS DE EQUIPAMIENTOS

**Art. 186. Aplicación, definición y clases.**

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

2. 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

**Art. 187. Clases de equipamientos.**

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.

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

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 salas de espectáculo y reunión (Art. 2.2.16).

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.

5) De bienestar social. Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

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.

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

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.

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.

10) Otros servicios públicos urbanos. Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes y 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.

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

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.

Las condiciones que se señalan para el uso de equipamiento, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas. El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilan los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para estos establece el Plan General.

Las actividades descritas en esta sección 5.ª se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo al RAMINP 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.

#### Art. 188. *Compatibilidad de usos.*

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

#### Art. 189. *Sustitución de los usos dotacionales existentes.*

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin tramitar la pertinente modificación de Plan General de Ordenación Urbana.

#### Art. 190. *Edificaciones especiales para usos terciarios y de equipamiento.*

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

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

- Parcela mínima de mil m<sup>2</sup> (1.000 m<sup>2</sup>), indivisible.
- Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de los linderos.
- Se permitirá una ocupación de hasta 50% en cualquiera de sus plantas.
- La edificabilidad total será de dos (2) m<sup>2</sup> por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente por su zonificación.
- La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con catorce metros de altura máxima de edificio. Para que pueda acogerse la edificación a esta regulación genérica, se requerirá la redacción de un Estudio de Detalle para la manzana completa en que se ubique la parcela.

3. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados e servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

### SECCION 6

#### RED VIARIA

#### Art. 191. *Red viaria.*

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

#### Art. 192. *Viales de titularidad privada.*

1. Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.

3. Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

#### Art. 193. *Trazado en planta del viario.*

1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de 12 metros.

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómicas y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/02, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

#### Art. 194. *Pendientes del viario y trazado de vías peatonales.*

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en ríogolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.

c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

#### Art. 195. *Pavimentación de las vías públicas.*

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetro, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 centímetros y solera de hormigón de 10 centímetros de espesor. También podrán ser de asfalto.

b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-30 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 centímetros de sección.

c) Ríogolas: De 40 centímetros de anchura y 25 centímetros de espesor medio.

d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

## SECCION 7

## SISTEMA LIBRE PÚBLICO Y SISTEMA LIBRE DE USO PRIVADO

Art. 196. *Definición y clases.*

1. Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

## A) ZONAS VERDES. Los espacios que se destinan a:

a) Parque suburbano. Que corresponden a los espacios exteriores forestales y acondicionados para su disfrute por la población. Se admiten en esta categoría los espacios naturales poco transformados, arbolados o no, que el Plan u otras normas de protección establezcan en suelos no urbanizables, y que por su carácter deban recibir un acondicionamiento mínimo o nulo.

b) Parque urbano. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

c) Parque deportivo. Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

## B) OTROS ESPACIOS LIBRES. Cuando se destinan a:

a) Jardín. Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

b) Área ajardinada. Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Art. 197. *Condiciones de los parques suburbanos.*

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc. preexistentes.

2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).

3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrá autorizar el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

Art. 198. *Condiciones de los parques urbanos.*

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.

3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.

4. Los parques de superficie superior a tres hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

5. Los parques de superficie menor de hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes y fuentes ornamentales.

Art. 199. *Parques deportivos.*

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) m<sup>2</sup> por cada cien (100) m<sup>2</sup> de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

Art. 200. *Jardines.*

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Art. 201. *Áreas ajardinadas.*

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

## SECCION 8

## DOTACIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 202. *Desarrollo de los servicios.*

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Art. 203. *Ejecución de los servicios.*

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

## TITULO 7

## CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

## CAPITULO 1

## CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. DEFINICIONES

Art. 204. *Edificabilidad.*

1. El índice de edificabilidad bruta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en m<sup>2</sup> de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.

2. La edificabilidad indica la superficie construable máxima en una parcela, unidad de ejecución o sector en los diferentes usos, expresada en m<sup>2</sup>, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

3. En la superficie edificable computarán todos los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, que se sitúen en planta baja, plantas alzadas, entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta. Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o tres lados, contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable al 50% de su superficie construida.

Cuando esté cerrada por todos sus lados, computará al 100% de su superficie construida. No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela ni los porches.

4. El índice de edificabilidad neta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

a) Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro de superficie neta de parcela, considerándose superficie neta de parcela la resultante de excluir a la parcela las superficies de cesión.

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

Art. 205. *Aprovechamiento objetivo.*

El aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en m<sup>2</sup>, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad atribuidos al mismo.

Art. 206. *Aprovechamiento subjetivo.*

1. El aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en m<sup>2</sup>, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

2. El aprovechamiento preexistente se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela.

Art. 207. *Aprovechamiento medio.*

1. El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías

urbanísticas. El planeamiento urbanístico podrá ordenar el cómputo de los aprovechamientos objetivos del subsuelo para calcular el aprovechamiento medio del ámbito correspondiente.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma, aplicando los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

3. El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

4. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

5. Para el cálculo del aprovechamiento medio se seguirán las siguientes reglas:

a) Se incluirán en la superficie de la unidad de ejecución, sector, ámbitos resultantes de la agrupación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

b) No se incluirán, en el cómputo de los aprovechamientos objetivos del ámbito correspondiente, los aprovechamientos asignados a los terrenos destinados a equipamientos públicos.

Art. 208 A). *Superficie útil y construida.*

a) Superficie útil de un local o vivienda es la que se queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,70 metros.

b) Superficie construida de un local o vivienda, es la delimitada por la línea exterior de sus fachadas y la línea que divide por la mitad las separaciones con otros usos o propiedades. La superficie total construida es la resultante de la suma de superficies edificadas (construidas) en todas las plantas.

Art. 208 B). *Cómputo de la superficie edificada o construida.*

Para el cálculo de la superficie edificable, de acuerdo con las limitaciones de edificabilidad vigentes en cada zona, se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos de la parcela, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:

a) En plantas bajo la rasante:

Los locales situados en plantas de sótano que no tengan la condición de semisótano quedarán excluidos del cómputo de la edificabilidad.

b) En plantas sobre la rasante:

1. En la planta baja, no se incluirán en la superficie edificable para el cómputo de la edificabilidad las superficies correspondientes a los siguientes elementos:

- En edificación en bloque:
  - Soportales, porches y plantas bajas porticadas.
  - Espacios de espera de estacionamientos.
  - Terrazas abiertas al patio de manzana.
- En viviendas unifamiliares:
  - Se detraerán del cómputo de edificabilidad las terrazas y verandas abiertas interiores a la línea de fachada, siempre que su profundidad no exceda de 1,50 metros medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad;
  - Los porches siempre que su profundidad no supere los 3,00 metros.
  - Pasajes de uso público.

2. En las plantas alzadas no se considerarán incluidos:

Vuelos abiertos proyectados fuera de la línea de fachada y terrazas interiores a dicha línea, siempre que su profundidad no exceda de 1,50 metros medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada.

3. Sobre la última planta de piso del edificio no se considerarán incluidos:

- Los elementos ornamentales de la cubierta.
- Los espacios encerrados por los faldones de la cubierta o por planos virtuales sujetos a las mismas limitaciones geométricas, siempre que no sean parte de la vivienda. Deberán tratarse como trastero o cuartos de instalaciones, y no se permitirán de superficie mayor de 8 m<sup>2</sup>.

Cuando dichos espacios formen parte de la vivienda, solo se computará la superficie en la que resulte una altura libre de 2,5 metros no pudiendo ser un ámbito inferior a 7 m<sup>2</sup>.

Todas las superficies que no correspondan a los supuestos anteriores se computarán como superficie edificada a efectos de aplicación de las limitaciones de edificabilidad, con independencia de la planta del edificio en que se encuentren.

## CAPITULO 2

### CONDICIONES DE PARCELA. DEFINICIONES

Art. 209. *Parcela.*

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.

Parcela neta es la superficie que resulta de detraer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión que le afecten.

Parcela mínima es la establecida por el Planeamiento, teniendo en cuenta la zona y tipo de ordenación en la que está inserta, fijándose límites a su forma y dimensiones, por debajo de las cuales no se permite la edificación como parcela independiente.

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

Art. 210. *Solar.*

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que cuenten con acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras.
- b) Que cuenten con abastecimiento de agua.
- c) Que cuenten con evacuación de aguas.
- d) Que cuenten con suministro de energía eléctrica.
- e) Que cuenten con red telefónica y red de telecomunicaciones.
- f) Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima o máxima.

g) Que se hayan cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en plazo y de acuerdo con las determinaciones de este Plan y la legislación aplicable. Es decir, que se hayan adquirido el derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

h) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías establecidas por la legislación aplicable, o en su defecto por el Ayuntamiento.

Art. 211. *Calle.*

Es el espacio de dominio y uso público, destinado a tráfico rodado o peatonal, comprendido entre dos alineaciones.

Art. 212. *Alineaciones.*

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes (en este caso el Plan General y los Planes que lo desarrollen) que fijan el límite de las parcelas edificables con los espacios libres de dominio y uso públicos, bien sean calles (viarios) plazas, zonas verdes o equipamientos:

a) Línea de fachada: Es la que señala el límite a partir del cual pueden o deben levantarse las edificaciones. Puede coincidir o no con la alineación oficial, en función de estar permitidos o no los retranqueos.

b) Alineación interior: Es la que señala el límite máximo de la edificación en el interior de la parcela en los lados de esta que no estén sometidos a la alineación de fachada. En caso de edificación cerrada configura el patio de manzana interior (limitan el fondo de la edificación en planta baja o en plantas alzadas).

c) En ausencia de alineaciones fijadas por las figuras de planeamiento, se considerarán como alineaciones de hecho las definidas por la edificación existente o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela.

d) Cuando así lo señalen las figuras del planeamiento vigente, son alineaciones las líneas de fachada.

Art. 213. *Chaflanes.*

Los ángulos de las manzanas y sus características están señalados en el plano de alineaciones. El chaflán quedará perpendicular a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de las calles adyacentes.

Art. 214. *Retranqueo.*

Es la distancia medida perpendicular a la línea de fachada entre esta y la alineación oficial, o entre aquellas y los otros linderos de parcelas.

Art. 215. *Rasantes.*

Son rasantes naturales o rasantes del terreno las cotas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Se considerará perímetro exterior aquel que defina espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior definida en estas Normas.

Son rasantes oficiales las cotas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales (salvo disposiciones en contra) se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

Son rasantes de vial las magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a altitud, respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario. El Plano de Rasante es el

plano situado sobre la media de las cotas de rasante de los vértices de ocupación del edificio.

La cota media y de rasante para la construcción sobre un solar no sobrepasará en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecte ocupar con la edificación. El Plano de Rasante del edificio, a efectos de la medición de la edificabilidad, será el plano horizontal de cota igual a la media de las cotas de rasante de todos los puntos de quiebro o vértice de la fachada o fachadas a vía pública o espacio libre de la parcela.

#### Art. 216. Grado de ocupación de la edificación.

Es el coeficiente, expresado en tanto por ciento, que resulta de dividir la superficie ocupada en planta por la edificación o edificaciones de una parcela, entre la superficie total de la misma susceptible de ser edificada, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc.

A estos efectos, entenderemos por superficie ocupada la resultante de proyectar horizontalmente toda la edificación sobre el terreno, no contando ni los vuelos sobre la vía pública, ni aleros o marquesinas que sobresalgan de los muros de fachada o medianiles.

El grado de ocupación de la edificación se refiere, si no se especifica de otro modo a las plantas bajas pudiendo referirse también a las plantas alzadas, o a la totalidad de las plantas edificadas, debiéndose en estos casos señalarse expresamente.

#### Art. 217. Espacio libre.

Es la parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación

#### Art. 218. Fondo de la edificación.

Es la distancia, medida en perpendicular, desde la fachada exterior recaente a calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recaente a un patio interior de manzana o a otra calle.

#### Art. 219. Ancho de calle.

En un punto determinado de su alineación es la distancia más corta entre ese punto y su correspondiente en la alineación contraria. Se determinará por el radio de la circunferencia tangente trazada desde este punto a la alineación contraria. El ancho oficial para un determinado tramo entre dos calles transversales será el cociente entre la superficie de calle y la longitud del tramo considerado.

### CAPITULO 3

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES

#### Art. 220. Edificios exentos o aislados.

Aquellos que están separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

#### Art. 221. Edificio, finca o uso fuera de ordenación.

Son los edificios, instalaciones, actividades o usos erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación.

#### Art. 222. Definición de plantas.

a) PLANTA SOTANO O SEMISÓTANO. Es toda planta enterrada o semienterrada (semisótano), siempre que el techo (cara baja del forjado) 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.

b) PLANTA BAJA. Es la primera planta del edificio situada por encima del sótano real o posible cuyo pavimento se encuentra situado entre 1,30 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano definido por la media de las cotas de rasante en los vértices de ocupación del edificio (plano de rasante).

c) PLANTAS ALZADAS. Las situadas por encima de la planta baja.

d) PLANTAS RETRANQUEADAS. Son aquellas que se separan de la vertical de la línea de edificación.

e) ENTREPLANTAS. Se entenderá por entreplanta cualquier subdivisión horizontal de la planta baja y computará como una planta más del edificio.

f) PLANTA DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA. Es la planta abuhardillada que se sitúa por encima del forjado que sirve de techo a la última planta admitida.

g) ATICO. Es la planta alzada con cerramiento retranqueado respecto del plano de fachada que se sitúa por encima de la última planta admitida.

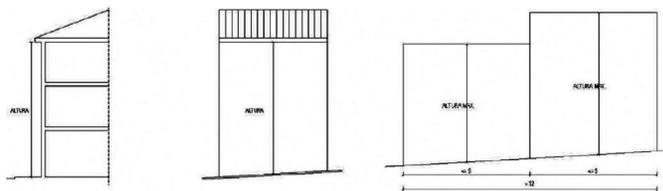
#### Art. 223. Número de plantas.

Es el cómputo del número total de plantas, incluyendo en estas la planta baja, las alzadas y los semisótanos cuyo forjado de techo (cara inferior) sobresalga más de 1 metro de la cota del plano de rasante.

#### Art. 224. Forma de medir la altura.

Altura del edificio en edificación residencial es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura en edificación residencial. Altura del edificio en edificación industrial es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera, hasta el punto más alto de la edificación industrial (cubierta del edificio, o petos si se trata de una cubierta plana), incluyendo petos y elementos estructurales.

En ambos casos, esta altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.



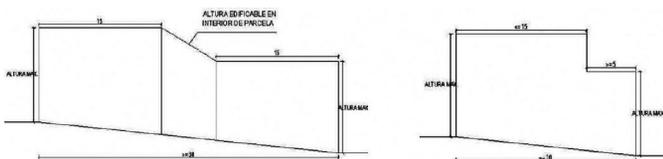
#### Edificación residencial edificación industrial:

a) En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro no deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Si la pendiente de la alineación es tal que obliga a cambios de altura, siempre que la fachada tenga una longitud de más de 12 metros, deberá cambiarse el nivel de forjados en frentes de fachada menores o iguales a 9 metros, en ese caso, la altura se medirá en el punto medio de cada tramo.

Para edificaciones retranqueadas de linderos y alineaciones, el plano de rasante a considerar para el cálculo de la altura será el plano horizontal que pasa por la cota obtenida de la media aritmética de las cotas de rasante de los vértices de la ocupación del edificio. En el caso de solares en esquina, se aplicará esta norma en las dos fachadas, adoptándose como máxima la altura inferior de las resultantes.

b) En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o desigualmente edificadas se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de 15 metros en el caso de la calle de mayor cota o altura máxima y 15 metros en el caso de la más baja. La línea que une estos dos fondos (gráfico 1, en parcelas con fondo superior a 30 metros define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.

En el caso de fondos menores de 30 metros se mantendrá siempre un fondo mínimo de 5 metros en la rasante o altura más baja, disminuyendo si es necesario, el fondo correspondiente a la más alta.



c) En solares en esquinas de calles con distinta altura reguladora, la altura del edificio se regula tal y como se indica en el párrafo a).

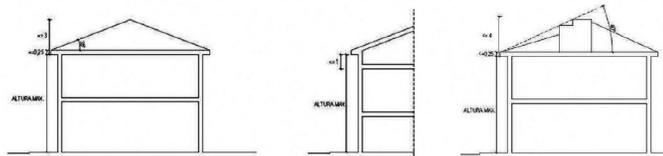
d) En solares que den frente a una plaza, placeta o similar, la altura máxima será la que corresponda a la calle de mayor ancho que concurra directamente a la plaza o espacio libre.

e) En calles de anchura irregular se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de este.

f) En manzanas con frente de fachada a calles cuyo lado opuesto no sea edificable (zonas verdes, etc.) o se rija por distinta ordenación, la altura será la correspondiente al ancho de la calle. Si no existiera calle interpuesta, regirá la altura mayor de las correspondientes a los dos frentes de manzana contiguos al de que se trate.

#### Art. 225. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.

Se admiten únicamente las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:



a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados, trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 3 metros por encima de la altura máxima permitida. El borde inferior de la losa del alero, coincidirá como máximo con el plano de altura máxima permitida, siempre que no se encuentre a más de 1 metros sobre la cara baja del forjado de la última planta. El borde superior del alero se encontrará como máximo 25 centímetros por encima del borde inferior de la losa.

b) El espacio comprendido por los faldones de la cubierta podrá destinarse a cuartos de instalaciones generales del edificio o a trasteros sin iluminación directa, sin que ello compute a efectos del cálculo de la edificabilidad total, aplicando las determinaciones expuestas en el artículo 204 (3). Cada uno de los Trasteros tendrá una superficie útil no superior a 8 m<sup>2</sup>, y no existirá un número mayor de Trasteros que de viviendas o locales en el edificio. Registralmente, no podrá vincularse más de un Trastero por vivienda.

c) El espacio comprendido por los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en estas se satisfaga el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en estas Ordenanzas, en la última planta incluida en el límite de la altura máxima.

d) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 40 grados trazados desde los bordes superiores del alero de fachadas exteriores, interiores y patios, ni sobrepasar la altura máxima visible del edificio.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y antenas colectivas de TV y FM, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.

f) Se prohíben las pérgolas, toldos, o cualquier otro elemento de cobertura por encima de terrazas o cubiertas planas transitables.

g) En aquellas zonas en las que se permite cubierta plana, se autorizará la construcción de antepechos de remate de terraza o cubierta, con una altura máxima de 1,30 metros.

#### Art. 226. *Altura libre de las plantas.*

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

Los pisos destinados a habitación u oficinas que exijan la presencia constante de personas tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros medida verticalmente de suelo a techo, y de 3 metros en comercios y servicios. Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños, despensas y trasteros que reduzcan la altura libre hasta un mínimo de 2,30 metros. La planta baja, si se destina a vivienda, estará elevada al menos 30 centímetros sobre la rasante de la acera. Se exceptúan de estas condiciones las viviendas existentes en el Casco Antiguo, que no puedan cumplirlas debido a su altura de techos, no quedando fuera de ordenación y pudiendo, por tanto, rehabilitarse en las mismas condiciones existentes. Si se derriba el edificio deberá cumplirse la normativa general.

#### Art. 227. *Alturas de edificación.*

La altura del edificio es la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante de la zona que se proyecta ocupar en la parcela, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura. Dentro de esta altura máxima podrán desarrollarse el número máximo de plantas permitidas.

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

#### Art. 228. *Sótanos.*

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a superar la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se estará a lo dispuesto en el artículo 224 a), tomándose como punto medio cada uno de los tramos.

Su altura mínima será de 2,50 metros libres. En aparcamientos se permite la colocación de conductos de instalaciones que reduzcan la altura a 2,20 metros como mínimo siempre que no estén en las zonas de paso. Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso al que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará en las condiciones señaladas en el artículo 242 de estas Ordenanzas.

#### Art. 229. *Usos en sótanos.*

##### • Usos prohibidos:

—Los usos de vivienda, residenciales, oficinas, industriales, comerciales y espectáculos.

##### • Usos compatibles:

- Aparcamientos
- Cuartos e instalaciones generales del edificio
- Trasteros
- Bodegas.

#### Art. 230. *Semisótanos.*

Se entiende por semisótanos los locales que tengan su techo a un nivel situado entre 0 y 100 centímetros por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente tomándose el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima cumplirá las mismas condiciones establecidas para los sótanos.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará de acuerdo con las condiciones señaladas en estas ordenanzas. No computarán a efectos de la edificabilidad siempre que su techo no esté situado a más de 1 metro de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del edificio, y se vinculen registralmente a usos comunes al servicio del edificio, como estacionamiento, cuartos de instalaciones, trasteros o similar. En los demás casos computarán a efectos de la edificabilidad.

#### Art. 231. *Usos en semisótanos.*

##### • Usos prohibidos:

—Los usos de vivienda, residenciales, oficinas e industriales.

##### • Usos compatibles:

- Aparcamientos
- Cuartos e instalaciones generales del edificio
- Trasteros
- Bodegas en vivienda unifamiliar.

#### Art. 232. *Planta baja.*

Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de acera o a 0,60 metros como máximo por debajo de esta en el punto medio de la fachada, o hasta 0,60 metros por encima de la misma. Los accesos públicos se realizarán desde la vía pública o pasajes públicos, mediante escaleras o rampas, siempre que se trate de accesos exteriores. Se garantizará la accesibilidad de minusválidos, siendo de aplicación las normas de diseño contenidas en la legislación vigente sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Los accesos públicos para uso comercial con venta directa al público serán independientes de los accesos de las viviendas.

#### Art. 233. *Usos en planta baja.*

Serán los permitidos por el Plan General para esa planta en la zonificación en la que se encuentre el edificio. Para los usos que no sean viviendas u oficinas se exigirá en estos locales una altura mínima de 3,00 metros libres medidos desde suelo a techo o a falso techo si se proyecta, pudiendo reducirse esta altura hasta 2,20 metros en aseos, despensas y trasteros. Si se destina a viviendas u oficinas se estará a lo dispuesto en el artículo 226.

#### Art. 234. *Entreplantas.*

En los locales en planta baja, podrán construirse entreplantas a partir de 4 metros desde la línea de fachada y a cota superior a la rasante, con las siguientes condiciones:

—La superficie máxima ocupada por la entreplanta no superará el 40% de la superficie del local de planta baja al que pertenece.

—La altura mínima libre de la entreplanta será igual o mayor de 2,40 metros medidos desde suelo a techo o a falso techo si se proyecta.

—La altura libre del pavimento de planta baja a la entreplanta será de 2,50 metros.

Se permitirá reducir las alturas a 2,20 metros siempre que el uso sea de aseos, despensas o trasteros.

Los usos permitidos serán los de semisótanos, a excepción del aparcamiento. Se prohíben los que supongan la presencia permanente de público.

#### Art. 235. *Patios de manzana, de parcela, de luces y portales.*

a) Patio de manzana: Es el espacio no edificable en plantas elevadas limitado por las alineaciones oficiales interiores o por las líneas de máximo fondo edificable.

b) Patio de parcela: Es el espacio no edificado en plantas elevadas situado dentro de la parcela edificable.

c) Patios interiores (de luces) de iluminación o de ventilación: Son los espacios libres que forma la edificación en el interior de la manzana o de sí misma con objeto de obtener iluminación y ventilación. En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a más de una vivienda o de zonas comunes, deberán ser de forma y dimensiones tales que puedan inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto de dicho patio, con un mínimo de 3 metros de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vidriera serán como mínimo de 3 metros. Su superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>. Cuando no abran a dicho patio ventanas de cocinas, dormitorios o salones se cumplirán las anteriores especificaciones, aunque se admitirá una superficie inferior a 9 m<sup>2</sup>. En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a una sola vivienda, estos deberán ser de forma tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más elevado de dicho patio, con un mínimo de 2,50 metros de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vidriera serán como mínimo de 2,50 metros. Su superficie mínima será de 8 mm<sup>2</sup>. La altura del patio se medirá desde el nivel de pavimento de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él hasta la cara alta del forjado de la última planta de la edificación.

En caso de existir vuelos en los patios de luces, tanto los balcones como los aleros, estos no podrán reducir las dimensiones mínimas expresadas en los párrafos anteriores. Podrán establecerse mancomunidades de patio mediante documento público en el Registro de la Propiedad. Estos patios deberán cumplir todas las prescripciones anteriores relativas a patios. No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Los portales de fachada tendrán una anchura mínima en fachada de 2,20 metros.

#### Art. 236. *Salientes y vuelos.*

Son los elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada. Los vuelos sobre vía pública son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. En las fachadas se permiten los siguientes tipos de salientes:

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

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

—Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un solo lado.

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

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

—Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale del plano de fachada.

El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,00 metros sobre la rasante de la acera en el punto más alto de la misma. Las dimensiones máximas y mínimas de aleros, balcones y miradores se regulan en el artículo 52 del DOC.

Normas específicas. No se permiten vuelos en patios de manzana. Las cornisas y molduras se permitirán con saliente máximo de 10 centímetros y a más de 3 metros de altura. La altura mínima de marquesinas, rótulos y toldos será de 3 metros medidos entre la rasante de la acera y la parte más baja instalada. En ningún caso habrá apoyos en la vía pública. Se respetarán las Condiciones Estéticas indicadas para cada zona del Suelo Urbano. El vuelo máximo de las marquesinas será la mitad de la anchura de la acera, hasta un máximo de 1,50 metros. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 centímetros. El vuelo máximo de los toldos será la anchura de la acera.

Los cuerpos salientes deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo, excepción hecha de los vuelos de alero que podrán recorrer toda la longitud de la fachada.

Art. 237. *Cubierta.*

Es el elemento de cubrimiento del volumen edificable.

Faldón de cubierta: Es el plano de cubierta una misma pendiente o tirada.

Pendiente de cubierta: Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón.

#### CAPITULO 4

##### CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

Art. 238. *Aparcamientos. Provisión de plazas.*

Todo edificio de nueva planta, para obtener licencia, deberá contar con una dotación de aparcamientos obligatoria que no podrá ser inferior, salvo casos debidamente justificados que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para la concesión de la licencia, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, a lo que a continuación se señala:

—Una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento.

—Una plaza por cada 4 residentes o 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de uso residencial comunitario, hotelero, asistencial-sociosanitario y deportivo (el más desfavorable de los dos parám.).

—Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil de uso comercial, de oficinas, y equipamientos de carácter administrativo-cívico-cultural-religioso y docente.

—Una plaza por cada 250 m<sup>2</sup> para uso industrial. Cuando exista imposibilidad física de disponer del número de plazas exigidas en el cuadro anterior, y tal imposibilidad sea contrastada por los Servicios Técnicos Municipales, se eximirá del cumplimiento de esta ordenanza, salvo que un radio menor de 100 metros, con centro en la edificación de que se trate, se pueda disponer del número total o parcial, de plazas exigibles, en cuyo caso, el peticionario de licencia, acreditará la vinculación de estas a las viviendas o locales objeto de la nueva construcción.

Quedan eximidos del cumplimiento de los mínimos anteriores, los edificios que se levanten en la zona del Casco Histórico. El aparcamiento podrá situarse:

- En el interior de la parcela.
- En el interior de la edificación, sea de sótano, semisótano o planta baja.
- Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa. En los puntos a) y b) no podrá desligarse la enajenación o tramitación de las plazas de aparcamientos, de las de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En el caso c) la mancomunidad tendrá carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones de arriba enunciadas.

Art. 239. *Aparcamientos: normas de construcción.*

Los garajes-aparcamientos, sea o no obligatoria su provisión, deberán cumplir las siguientes condiciones:

• Garajes colectivos:

Acceso de vehículos: Para estacionamientos o garajes de capacidad superior a 75 plazas, la anchura mínima del acceso será de tres metros (3 metros), libres de cualquier obstáculo, aunque fuera puntual. Si la capacidad fuera superior a 75 plazas, deberán establecerse, bien dos accesos de la anchura anterior cada uno, bien uno solo de 5,50 metros, que será como en el anterior caso, libre de cualquier obstáculo, aún de los puntuales. Los garajes y estacionamientos de capacidad superior a tres plazas dispondrán, en su acceso, de un porche o espacio inmediato a la vía pública, e incorporando a ella, cuyo fondo será, al menos de cuatro metros (4 metros). La pendiente, en esta parte del acceso no podrá ser superior al 4% y la puerta de entrada al local se retranqueará respecto a la línea de la fachada al menos los cuatro metros (4 metros) dados como fondo mínimo de este espacio.

El acceso de vehículos mediante aparatos elevadores se autorizará exclusivamente en casos de imposibilidad técnica de establecer los accesos por los procedimientos habituales (pasillos o rampas) y solo para estacionamientos o garajes de capacidad inferior a 14 plazas. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior.

De situarse los accesos de vehículos en las travesías de carreteras o en lugares afectados por estas, será preceptivo y vinculante el informe del órgano competente.

Accesos para peatones:

—Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso por ascensores. Si la capacidad del garaje es mayor de 8 plazas existirá, al menos, un acceso de peatones independiente del de vehículos.

—Estos accesos serán de un metro (1 metro) de anchura como mínimo, y sus características se ajustarán a las prescripciones en cuanto a evacuación que señale la normativa de prevención de incendios en vigor.

Dimensiones de las plazas de aparcamiento:

—La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, será de 2,20 metros de anchura y de 4,50 metros de longitud mínima. La anchura podrá quedar reducida puntualmente por pilares o pasos de instalaciones hasta un mínimo de 2,00 metros.

—Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón, la longitud mínima se incrementará en 50 centímetros. Dimensiones de los pasillos de circulación:

—Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes:

—En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45 grados, el ancho mínimo será de 3 metros.

—En calles con estacionamiento en batería, o espina con ángulo mayor a 45 grados, el ancho mínimo será de 4,5 metros.

—En los pasillos solamente podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza de aparcamiento. Alturas mínimas:

—En todo garaje o estacionamiento, la altura mínima, libre de cualquier obstáculo, incluso los puntuales, como cuelgues, jácenas o instalaciones, será de 2,20 metros en todas las plantas.

Rampas:

—Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18% y las rampas con vuelta o giro del 14%.

—Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 metros.

—La meseta de acceso de las mismas será de al menos 4 metros de fondo y 4% de pendiente máxima.

Ventilación:

—Todos los garajes y aparcamientos, tanto públicos como privados, deberán disponer de ventilación suficiente que garantice que en ningún punto de los mismos pueda producirse acumulación de contaminantes debido al funcionamiento de los vehículos.

—En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada 400 m<sup>2</sup> de superficie del local.

—Cuando resulte insuficiente la ventilación natural, se instalará ventilación forzada, que deberá garantizar un mínimo de 6 renovaciones por hora.

Saneamiento:

—Deberán disponerse sumideros con su correspondiente red de saneamiento, dispuesta de tal forma que, en caso de derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se impida el paso de los mismos al alcantarillado de servicio, exigiéndose cámara de separación de grasas registrables para evitar dicho paso, y dispositivos de limpieza del tramo final del vertido.

• Garajes de viviendas unifamiliares:

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

—La superficie útil mínima será de 14 m<sup>2</sup>.

—Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,50 metros y 5,00 metros de anchura y longitud, respectivamente, sin que las puertas proyectadas puedan invadir el área mínima exigida en la plaza de aparcamiento.

—El ancho mínimo del camino de acceso o rampa si la hubiese será de 2,70 metros.

—La espera de la rampa será como mínimo de 2,70 metros de anchura por 3,00 metros de profundidad, con una pendiente máxima del 6%.

—Se admite la ventilación natural por comunicación directa con el exterior.

—Deberá disponer de desagüe conectado a la red de alcantarillado.

#### CAPITULO 5

##### CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 240. *Evacuación de aguas residuales*

En toda nueva construcción en suelo urbano deberá ejecutarse una acometida a la red de alcantarillado para las aguas residuales, quedando prohibida la evacuación a pozos ciegos, a acequias, fuentes, barrancos, ríos o directamente al nivel freático.

Cada finca deberá tener su red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo propietario. Como principio general no se

autorizará más que una acometida a cada finca. Únicamente podrán hacerse dos o más acometidas cuando se incluya adecuada justificación técnica para ello, en razón de las características especiales de la construcción o de la parcela.

La acometida general de aguas residuales contará con una arqueta general dentro del edificio y un ramal de acometida. La arqueta general se ubicará en el interior del edificio, en zona fácilmente accesible. Su tapa será practicable y su cierre hermético. En las parcelas de uso industrial esta arqueta obligatoria en la acometida de saneamiento servirá para control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

Si el efluente no cumple con las características de los vertidos admisibles en el alcantarillado municipal de acuerdo con los descritos en el artículo 102 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza, el propietario estará obligado a la depuración individual de la parcela.

#### Art. 241. Evacuación de aguas pluviales.

No se realizará el vertido de las aguas pluviales de los edificios directamente a la vía pública, salvo por autorización municipal expresa. Las bajantes de aguas pluviales podrán discurrir por el exterior de las fachadas hasta una altura máxima de 3,00 metros sobre la rasante, a partir de la cual deberán introducirse en el edificio.

#### Art. 242. Evacuación de humos y gases.

Instalaciones de combustión: Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 kcal/h, deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, y la Ley 34/2007 de la Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, además de la normativa sectorial correspondiente, y comprobación previa a su funcionamiento. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero y normativa complementaria además de lo establecido por la normativa en materia de Control Integrado de la Contaminación. Queda terminantemente prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

Dispositivos de evacuación: La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión u otras actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará al menos en 1 metro el punto de cubierta más alto del edificio propio o colindante en un radio de 15 metros. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan. 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 humo efectuando limpieza siempre que fuera necesario. Deberán asimismo instalarse obligatoriamente chimeneas en las mismas condiciones en talleres, hornos incineradores, industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación, establecimientos de hostelería, limpiezas de ropa y tintorerías, e instalaciones de pinturas.

Evacuación de gases: En todas las piezas de viviendas o locales en las que puedan producirse gases u olores (cocinas, baños, despensas, cuartos de basuras, etc.), y no tengan ventilación directa al exterior, existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice un perfecto funcionamiento. Dichos conductos serán independientes de los de evacuación de humos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros. En las cocinas será obligatoria la disposición de conductos de ventilación, independientes de los de evacuación de humos (campana extractora) y gases (caldera), a los que no podrán conectarse aparatos de extracción forzada de humos. Con el fin de garantizar la evacuación de gases de los locales comerciales cuando se desconoce la futura ubicación en ellos de los cuartos a ventilar, se dispondrán conductos independientes de evacuación de gases hasta el techo de los locales comerciales, a razón de un conducto cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil del local.

Los vestíbulos de independencia, zonas de trasteros, etc., deberán disponer de ventilación adecuada según establece la norma de Protección contra Incendios del Código Técnico de la Edificación, según se indica en el Documento Básico BD SI de Seguridad en caso de Incendio, o la normativa que la sustituya.

En la evacuación de gases se estará alo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de enero de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, y a la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

Aparatos de climatización: Los aparatos de climatización en fachadas estarán a una altura mínima de 3 metros, medidos entre la rasante y la parte más baja del aparato, no sobresaldrán respecto del paramento de la fachada, y no sacarán al exterior humos o líquidos, que deberán ser recogidos interiormente. Se prohíbe su colocación en zaguanes o retranqueos de fachada. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales se realizará de forma que se mantengan las siguientes distancias a huecos de ventanas próximos:

a) Si el volumen de aire evacuado es inferior a 0,20 m<sup>3</sup>/segundo, el punto de salida distará como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical.

b) Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,20 y 1 m<sup>3</sup>/segundo, el punto de salida distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en su mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 metros.

Si se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros, y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

c) Si el volumen de aire evacuado es superior a 1 m<sup>3</sup>/seg., la evacuación deberá ser a través de chimenea en las condiciones establecidas para la evacuación de humos. Su nivel sonoro máximo será el establecido para el uso industrial de cada zona.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo exterior. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 r.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacio exteriores, ni constituir un elemento discordante con la composición.

#### Art. 243. Eliminación de basuras.

Evacuación de basuras: En los edificios residenciales, de oficinas, equipamientos, etc. Excepto en las viviendas unifamiliares, será obligatoria la disposición, en cada uno de los portales de acceso a los bloques de escalera en planta baja, de departamentos independientes para el alojamiento del cubo de basura. Su dimensionado y características serán conformes a la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, en el Documento Básico: DB HS Salubridad.

Irán provistos de toma de agua y sumidero sifónico, estarán ventilados mediante un conducto de ventilación independiente, y sus dimensiones se ajustarán a las prescripciones señaladas en la normativa citada. Vertido de residuos sólidos: Se prohíbe el vertido de residuos sólidos fuera de los vertederos y depósitos autorizados a tal efecto. Se establece la obligatoriedad de poseer autorización municipal para el establecimiento de depósitos, vertederos y tratamientos particulares de residuos sólidos

#### Art. 244. Comunicaciones verticales en las viviendas.

Escaleras de uso común:

Anchura:

Hasta 12 viviendas: 1,00 metro.

De 12 a 32 viviendas: 1,20 metros.

Número de escaleras:

Una escalera cada 32 viviendas o fracción.

Peldaños:

Huella: anchura mínima: 0,27 metros libres

Tabica: altura máxima: 0,19 metros libres.

Número máximo de peldaños en cada tramo: 16 peldaños.

Rellanos: La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera. Cuando existan puertas de acceso a viviendas, las mesetas tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

Ventilación e iluminación exterior: En todos los edificios de 3 o más plantas sobre rasante, será preceptiva la ventilación e iluminación exterior directa a fachada, patio de manzana o patio de luces, con tantos huecos como plantas, excepto la planta baja, con superficie mínima de la anchura necesaria de la escalera.

En edificios de menos de tres plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura, y en él será inscribible un círculo de 1,10 metros de diámetro.

Escaleras de uso privativo:

En viviendas unifamiliares o en el interior de viviendas en dúplex, se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, así como escaleras interiores sin ventilación ni iluminación natural.

Ascensores:

En todas las construcciones de nueva planta será obligatoria la instalación de ascensores según las NTE del Ministerio de Vivienda cuando la altura máxima servida por escaleras supere los 10,75 metros. Se instalará un ascensor por cada 15 viviendas o fracción.

#### Art. 245. Aislamiento térmico y acústico. Nivel de emisión de ruidos.

En todas las zonas del Suelo Urbano, excluidas las áreas industriales, el nivel de los ruidos transmitido por cualquier foco emisor no superará los límites de 35 dB (A) entre las 8:00 y las 22:00 horas y de 30 dB (A), entre las 22:00 y las 8:00 horas. Esta medición se efectuará a una distancia de 10 metros de los límites del foco emisor en espacios exteriores o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda afectada más próxima.

En la zona industrial de suelo urbano, este nivel de emisión no superará los límites de 55 dB (A) entre las 8:00 y las 22:00 horas y de 45 dB (A) entre las 22:00 y las 8:00 horas. Esta medición se efectuará a una distancia de 10 metros de los límites del foco emisor en espacios exteriores. En aquellas parcelas industriales limitrofes con áreas calificadas de uso residencial se garantizarán los niveles de emisión descritos en el párrafo primero tanto en cualquiera de las viviendas próximas como en las calles de separación entre zonas industriales y residenciales.

Aislamiento acústico:

En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por el Documento Básico DB HR, del Código Técnico de la Edificación, y la normativa sectorial aplicable.

Las actividades de hostelería (salas de baile, discotecas, bares...), espectáculos, industriales y de equipamiento que puedan considerarse como foco de ruido y que estén situadas en zonas calificadas de uso residencial, deberán garantizar con cualquier recinto contiguo y con el exterior, mediante tratamiento de insonorización adecuado, un aislamiento acústico de 45 dB, si ha de funcionar en el horario comprendido entre las 8:00 y las 22:00 horas, y de 60 dB si su horario de funcionamiento está comprendido entre las 22:00 y las 8:00 horas, aunque sea de forma limitada.

En aquellas parcelas industriales limítrofes con áreas calificadas de uso residencial se garantizarán en todos sus cerramientos, mediante tratamiento de insonorización adecuado, un aislamiento acústico de 45 dB, si ha de funcionar en el horario comprendido entre las 8:00 y las 22:00 horas, y de 60 dB si su horario de funcionamiento está comprendido entre las 22:00 y las 8:00 horas, aunque sea de forma limitada.

#### Aislamiento térmico:

Con respecto al aislamiento térmico, se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en el Documento Básico DB AE de Ahorro de Energía.

#### Art. 246. *Tendederos.*

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior. En caso de que este se realice hacia la vía pública, deberá estar protegido de vistas desde la calle, habilitándose tendederos de superficie mínima de 2 m<sup>2</sup>, cerrados con celosías, rejas, etc. Que impidan la visión directa desde la vía pública de la ropa tendida, a la vez que garanticen su ventilación.

#### Art. 247. *Energías renovables.*

Se fomentará el empleo de energías renovables en las edificaciones sujetas a licencia en Suelo Urbano. Se autoriza la colocación de placas solares en la cubierta de las edificaciones en todas las zonas de Suelo Urbano. En las áreas incluidas en conjuntos Catalogados, estas instalaciones no serán visibles desde la vía pública.

#### Art. 248. *Supresión de barreras arquitectónicas.*

Al objeto de facilitar el acceso a los espacios públicos por parte de personas con minusvalías físicas que afecten a su aparato motor se indican a continuación unas normas mínimas, de obligado cumplimiento en todo el término municipal de Almonacid de la Sierra, sin perjuicio de las que al respecto existan o puedan dictarse por parte de la Administración Autónoma o del Estado.

**Ámbito de aplicación:** Las condiciones de accesibilidad que se indican en los apartados siguientes serán de obligado cumplimiento en todos los edificios e instalaciones que implique un uso público, tales como edificios docentes, culturales o recreativos, religiosos, administrativos, asistenciales, deportivos, vías públicas o parques, siempre que su capacidad exceda de 50 personas. **Accesibilidad:** En todas las edificaciones y espacios a que afectan las presentes normas tenderá a garantizarse una adecuada accesibilidad, entendiendo por tal la posibilidad de desplazamiento libre: de personas minusválidas, disfrutando del uso y función, de la edificación o espacio, de forma autónoma. Las rampas, pasos, corredores o escaleras deberán plantearse dentro de los límites de la parcela edificable y nunca podrán invadir la acera. **Elementos constructivos:** Al objeto de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior se dispondrán, cuando así resulte necesario, los siguientes elementos:

a) Pasos y corredores: Tendrán una anchura mínima libre en todos sus puntos de 1,80 metros.

b) Rampas: La pendiente máxima de estas será del 8%, salvo que el desnivel a salvar fuera inferior a 35 centímetros, en cuyo caso la pendiente podrá alcanzar el 11%. Cada 10 metros de longitud de rampa, deberá preverse un descansillo de dimensiones no inferiores a 1,50 x 1,50 metros. La anchura de la rampa será como mínimo de 1,10 metros cuando sea de dirección única y de 1,80 en caso de doble dirección, salvo que su longitud fuera inferior a 3 metros, que su anchura será también de 1,10 metros.

Toda rampa dispondrá de barandilla con un pasamanos situado entre las cotas + 0,75 y + 0,86, referidas a pavimento de rampa, y otros 15 centímetros por encima del anterior. El perímetro de la rampa será antideslizante y preferentemente rugoso.

Los niveles de acceso a garajes de las nuevas edificaciones deberán coincidir con las rasantes del baden de salida a la vía pública, sin dejar desniveles. Por lo tanto, no se permitirá en las aceras una pendiente mayor del 4%.

c) Escaleras: Será de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico, la anchura mínima será de 1,20 metros con peldaños de huella no inferior a 30 centímetros y altura de tabica no superior a 16 centímetros. Las gradas serán de perfil continuo sin resaltes ni aristas vivas y dispondrán, al menos en su canto, material antideslizante.

d) Ascensores: Cuando resultase obligatoria la instalación de aparatos elevadores, por el número de plantas a servir o por no disponer de rampas, estos responderán a las siguientes características:

—La cabina tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 1,40 metros de fondo por 1,10 metros de ancho.

—Las puertas serán telescópicas con hueco mínimo de paso de 0,85 metros y frente a ellas deberá existir un espacio libre de obstáculos de 1,50 metros por 1,50 metros.

—En el interior de la cabina se evitarán alfombras u otros pavimentos no fijos. La botonera se dispondrá de tal modo que todos los pulsadores queden accesibles por personas sentadas en una silla de ruedas. Finalmente, en uno cualquiera de los laterales de la cabina se instalará una barandilla a una altura de 0,90 metros del pavimento.

e) Aseos: en todos los edificios a que obligan las presentes normas se dispondrá a menos de un aseo para su uso por minusválidos. En estos cuartos de aseo existirán como mínimo un lavabo y un inodoro, las dimensiones serán tales que se pueda inscribir un círculo, libre de todo obstáculo, de 1,50 metros de diámetro. El acceso será mediante una puerta de hoja mínima de 85 centímetros con apertura hacia el exterior o corredera. El asiento del inodoro quedará a una altura de 0,45 a 0,50 metros sobre el pavimento, la parte alta del lavabo no quedará más alta de 0,85 metros. Para una más fácil utilización del inodoro se dispondrá junto a él una barandilla asidero de altura entre 0,75 metros y 0,85 metros.

#### Art. 249. *Condiciones de vivienda. Vivienda exterior.*

Toda vivienda tendrá condición de vivienda exterior, de tal manera que, al menos en una longitud de 3 metros, una pieza habitable destinada a estancia tendrá frente a calle, plaza, jardín público o espacio libre en el que se pueda inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

#### Programa y superficie mínima de vivienda:

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación destinada a Comedor-Cuarto de Estar, una Cocina, un Dormitorio para dos camas, y un cuarto de aseo compuesto por bañera, lavabo e inodoro. En total, ninguna vivienda tendrá menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie útil.

#### Dimensiones mínimas:

Las piezas principales de la vivienda tendrán las siguientes dimensiones mínimas, en cumplimiento con las adecuadas condiciones higiénico-sanitarias, y como ya se ha indicado en el art. 155:

Comedor-cuarto de estar: 18 m<sup>2</sup> (16 m<sup>2</sup> en viviendas de menos de 3 dormitorios).

Cocina: 7 m<sup>2</sup>.

Cocina-comedor-estar: 21 m<sup>2</sup>.

Dormitorio de dos camas: 10 m<sup>2</sup>.

Dormitorio de una cama: 7 m<sup>2</sup>.

Ventilación e iluminación.

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de hueco con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza, y siempre de acuerdo a las condiciones establecidas en el Documento Básico DB HS Salubridad, del Código Técnico de la Edificación

En los cuartos oscuros o en los baños o aseos sin ventilación natural, deberá existir ventilación por medio de chimeneas que aseguren la renovación del aire.

#### Art. 250. *Condiciones de locales públicos y uso diferente al de vivienda. Ventilación e iluminación:*

Los locales destinados a usos distintos del de vivienda, deberán estar dotados de ventilación e iluminación natural y/o artificial. La ventilación e iluminación natural han de establecerse por huecos de fachada a vía pública, a espacios libres o a patios de parcela, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Documento Básico DB HS Salubridad, del Código Técnico de la Edificación

La superficie de tales huecos no será menor de 1/10 de la superficie total de los locales utilizables por el público y los que exijan permanencia continuada de personal. De no darse tales condiciones se exigirá ventilación e iluminación artificial que deberá garantizar al menos dos renovaciones del volumen de aire total del local por cada hora y nivel de iluminación acorde con el uso concreto del local y no menor, en ningún caso de 60 lux.

Los locales destinados a almacén o uso similar, que no impliquen permanencia habitual de personas, deberán estar dotados de sistema de ventilación, bien natural, bien artificial o forzada por medio de conductos-chimenea.

**Servicios sanitarios:** Los aseos y servicios sanitarios deberán ser independientes para cada sexo, salvo que el tipo de establecimiento no lo requiera a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, y hallarse claramente diferenciados con letreros indicadores. Las entradas se dispondrán de manera que sus interiores no tengan acceso visual desde lugares de paso o trabajo.

El aseo mínimo contará con lavabo e inodoro, debiendo existir entre el local que contenga a este último y la zona de paso otro interpuesto que podrá utilizarse para la colocación del lavabo. El compartimento del inodoro tendrá una superficie mínima de 1,60 m<sup>2</sup>, siendo su dimensión menor de 0,80 metros como mínimo. La ventilación se resolverá, bien directamente al exterior o bien según se establece en el DB HS del citado Código Técnico.

El número de servicios se ajustará a la escala siguiente, dada en función de la capacidad o aforo de cada local.

Si tal aforo no viniera prefijado por su amueblamiento u otras circunstancias se considerará una capacidad de una persona por cada metro cuadrado de superficie destinada al público.

—Capacidad inferior a 150 personas: un lavabo, un inodoro y un urinario en aseo de hombres; un lavabo y un inodoro en aseo de mujeres.

—Capacidad entre 150 y 300 personas: dos lavabos, dos inodoros y dos urinarios en aseo de hombres, dos lavabos y dos inodoros en aseo de mujeres.

—Capacidad entre 300 y 500 personas: dos lavabos, dos inodoros y cuatro urinarios en aseo de hombres; dos lavabos y cuatro inodoros en aseo de mujeres.

A partir de esa capacidad se añadirá un aparato más, de cada tipo y en cada servicio, por cada 250 personas más o fracción.

## CAPITULO 6

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO

Art. 251. *Edificaciones fuera de ordenación.*

Entre los edificios que se hubiesen erigido con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General y resultaren disconformes con sus determinaciones, se considerarán en todo caso como fuera de ordenación. En ellos se distinguen estas tres clases de situaciones:

a) Los edificios que se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados por el planeamiento como viales, espacios libres o zonas verdes, o alberguen usos prohibidos por el planeamiento.

b) Los edificios cuya disconformidad resultara de otras determinaciones distintas referidas en el apartado anterior, o albergaran usos tolerados por el planeamiento.

c) Los edificios cuya disconformidad resultara de albergar usos temporalmente permitidos por el planeamiento. En los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación a) descrita en el apartado anterior no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación.

Esta limitación no impedirá, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato, y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación b) descrita en el apartado anterior podrán ser objeto de las siguientes clases de obras:

—Obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referida a los usos permitidos o tolerados por el plan.

—Obras de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene.  
—Obras de incorporación de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación c) descrita en el apartado anterior podrán ser objeto de las obras permitidas en las edificaciones descritas en el apartado d) y, además, ser objeto de ampliación dentro de las alineaciones permitidas por el Plan.

Las “móvil-home” se considerarán viviendas a todos los efectos urbanísticos. Su instalación requerirá de conexiones a la red y por lo tanto, estarán sujetas al cumplimiento de la normativa urbanística, y a la correspondiente licencia urbanística. Se prohíbe expresamente su instalación en el suelo urbano.

## TITULO 8

## SUELO URBANO

## CAPITULO 1

## RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO URBANO

Art. 252. *Definición y delimitación.*

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. No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del Plan General, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano.

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. 253. *Contenido y categorías.*

1. El Plan General distingue las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado conforme a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

2. El Plan General atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que se deben someter a actuaciones integradas de urbanización, renovación o reforma interior. Su finalidad es la de corregir aquellas situaciones en las que la urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprende todos los servicios precisos o no tienen la proporción adecuada.

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

Art. 254. *Solar.*

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos: que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 255. *Derecho y deber de edificar.*

1. El derecho de propiedad del suelo comprende el derecho y el deber de edificar, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, en las condiciones y plazos que en cada caso esta-

blezca el planeamiento. El derecho a edificar comprenderá también los aprovechamientos urbanísticos que, por estar funcionalmente vinculados al aprovechamiento en superficie, este Plan General atribuya al subsuelo. La atribución al subsuelo de aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada estará condicionada a las exigencias de conservación del patrimonio cultural aragonés y a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público.

2. 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 el capítulo 4 de Licencias Urbanísticas. 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.

3. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a esta Ley, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

5. El derecho de propiedad del suelo comprende, cualquiera que sea la situación en que este se encuentre y sin perjuicio del régimen al que esté sometido por razón de su clasificación, los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

6. En suelo urbano consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

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 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.

7. El propietario de suelo incluido en actuaciones integradas que ejerza el derecho a participar en su ejecución tiene el deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas conforme a lo establecido en esta Ley, así como permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

Art. 256. *Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano.*

El Plan General distingue entre las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. La descripción de cada uno de estos suelos y sus determinaciones quedan descritas en los capítulos siguientes.

## CAPITULO 2

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 257. *Definición.*

Tendrán consideración de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos del suelo urbano que se someten a actuaciones integradas de urbanización, renovación o reforma interior. Su finalidad es la de corregir aquellas situaciones en las que la urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprende todos los servicios precisos o no tienen la proporción adecuada.

En concreto el Suelo Urbano No Consolidado definido en el Plan General de Almonacid de la Sierra se corresponde con los ámbitos descritos en los siguientes artículos y grafiados en los Planos de Ordenación.

Art. 258. *Obligaciones en suelo urbano no consolidado.*

En suelo urbano no consolidado, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

a) Promover su transformación, financiera y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.

b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.

c) 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 obras de conexión con las conexiones 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 que se requieran, conforme a su legislación reguladora.

d) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, como dotaciones locales, 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 al sector o unidad de ejecución.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo establecido en la letra siguiente.

e) 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 conforme a la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 y al planeamiento aplicable, en su artículo 134, se establece en el diez por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

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

g) 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. Podrán solicitarse licencia de edificación sobre terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, aún cuando no tengan condición de solar, cuando, respecto a los mismos, se den las siguientes circunstancias:

1) Que fuera firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de reparación o compensación de la unidad de ejecución, cuando fuera procedente o el acuerdo de inaneidad, en otro caso.

2) Que se hubieran realizado las cesiones obligatorias impuestas por el plan para la misma.

3) Que se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, evacuación de residuales y energía eléctrica y exista el compromiso de ejecución paralelo del resto de la urbanización.

#### Art. 259. Unidades de ejecución.

1. 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.

2. 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.

3. La delimitación de unidades de ejecución se contienen en el planeamiento urbanístico y los programas de compensación o urbanización podrán ajustar las delimitadas en los instrumentos de planeamiento.

4. Si se considerase conveniente delimitar nuevas unidades de ejecución, cuando no hubieran sido delimitadas mediante el presente Plan General, así como su modificación o supresión, se llevarán a cabo por el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización.

5. La delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado, mediante la modificación del Plan General y la consiguiente aplicación de las obligaciones establecidas en el artículo 24 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

6. Su ordenación pormenorizada queda reflejada en el Anexo 1 a este documento. Las alineaciones y las zonificaciones quedan perfectamente definidas en los planes de Ordenación a escala 1/1000. Con carácter general, deberán desarrollarse a través de un proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización. No obstante, en cada ficha, se indican de forma pormenorizada los documentos necesarios para el desarrollo de cada Unidad de Ejecución.

#### Art. 260. Desarrollo de unidades de ejecución.

En el desarrollo de las Unidades de Ejecución, se garantizarán en todo caso, los siguientes requisitos:

—Se mantendrá el porcentaje de superficie correspondiente a Zona Verde y Equipamientos.

—Se mantendrá el porcentaje de superficie correspondiente a viales.

—La edificabilidad total será la resultante de aplicar las zonificaciones a las parcelas netas resultantes, aunque esta pueda diferir ligeramente de la indicada (con carácter de aprovechamiento de referencia) en la Ficha correspondiente, como resultado de la ordenación definitiva: fondos de parcela, geometría de las manzanas, etc.

—En el supuesto de que surjan variaciones de superficies debido a mayor precisión cartográfica, en ningún caso, el incremento de la superficie del ámbito será mayor del 5%, y ello no representará en ningún caso variaciones en el aprovechamiento medio de la Unidad.

### CAPÍTULO 3

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO

##### Art. 261. Definición.

Tendrán consideración de Suelo Urbano Consolidado todos aquellos, que estando incluidos en la delimitación de Suelo Urbano, no están recogidos en los ámbitos señalados en el capítulo anterior correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado.

##### Art. 262. Obligaciones en suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

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 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.

##### Art. 263. Ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, el presente Plan General de Ordenación Urbana establece como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Se estiman las densidades máximas resultantes de la aplicación de las ordenanzas de edificación y analizarse su impacto en el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

b) La delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.

c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios.

d) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

e) Establecimiento de plazos para la edificación.

f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

g) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

##### Art. 264. Zonas del suelo urbano de usos e intensidades.

El Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid califica el Suelo Urbano del núcleo de Almonacid, en los siguientes tipos de zonas: Las calificaciones del suelo urbano aparecen reflejadas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

—Casco Antiguo. Residencial.

—Extensión de Casco. Residencial baja densidad.

—Extensión de Casco. Residencial mixta agraria.

—Bodegas.

—Equipamiento Dotacional.

—Zonas Verdes.

—Suelo Industrial.

—Viales y Espacios libres.

• Zona de Casco Antiguo. Residencial.

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, con fachada a la vía pública, debiendo abarcar la totalidad del frente de la parcela.

• Zona de Extensión de Casco. Residencial de baja Densidad.

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 metros, con fachada sobre la alineación de la vía pública, pudiendo abarcar o no todo el frente de parcela. En este segundo caso, el espacio o espacios libres podrán quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela. y su regulación tiene por objetivo conseguir una adecuada integración de las nuevas construcciones residenciales con tipología de vivienda pareada con la arquitectura y el urbanismo de estos núcleos.

• Zona de Extensión de Casco. Residencial mixta industrial agrícola.

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 metros, con fachada sobre la alineación de la vía pública, pudiendo abarcar o no todo el frente de parcela. En este segundo caso, el espacio o espacios libres podrán quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela. y su regulación tiene por objetivo conseguir una adecuada integración de las nuevas construcciones residenciales con tipología de vivienda pareada con la arquitectura y el urbanismo de estos núcleos.

• Zona de Bodegas.

La edificación respetará la parcelación y volumetría existentes en el área de edificación semi-consolidada existente en la tradicionalmente llamada "zona de las bodegas".

Se deberá mantener el espíritu de edificaciones especiales, y las construcciones anexas no ocultarán este carácter, ni con su altura ni sus dimensiones. En las Normas del Plan General se redacta una ordenanza detallada de la edificación en esta zona.

• Zona de equipamiento dotacional.

Este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificaciones destinadas a servicios. Para la concesión de licencias de edificación en estas zonas, será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle y/o Plan Especial de la manzana, dentro de las atribuciones y competencias que a los referidos instrumentos de planeamiento atribuye la legislación urbanística vigente. Estas figuras de planeamiento establecerán y reajustarán, en su caso, las alineaciones y rasantes, ordenando los volúmenes de conformidad con las ordenanzas de este Plan General. El Estudio de Detalle y/o Plan Especial no será exigible cuando el proyecto de ejecución de la edificación abarque la totalidad de la manzana y el grado de concreción del planeamiento sea tal, que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos.

• Zona industrial.

Este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas totalmente por edificaciones e instalaciones industriales. La posición de la edificación en la parcela se encuentra indicada en los Planos de Ordenación del Plan Parcial que la desarrolla, y que se recogen en este Plan General.

En los casos en los que la edificación no alcance el frente de la parcela, las parcelas deberán dotarse de un cerramiento adecuado, que se ajuste a las condiciones estéticas establecidas para los cerramientos. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Si se trata de una actuación industrial que ocupa la totalidad de la manzana, este cerramiento podrá suprimirse, optando por un espacio ajardinado abierto hacia el espacio público, que ofrezca mayor visibilidad a la edificación industrial.

En cada una de estas zonas regirán los preceptos contenidos en los sucesivos apartados del presente título. Las condiciones estéticas de la edificación en Suelo Urbano quedan reguladas en el Capítulo 5 de este Título.

#### CAPÍTULO 4

##### CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

###### Art. 265. Condiciones generales.

Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano en que se permita su realización.

La tipología de las construcciones habrá de 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 que vayan a emplazarse, integrándose en el entorno. Los mismos requisitos anteriores serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

En suelo urbano, se prohíbe la instalación de viviendas móviles y su conexión con cualquier instalación urbana.

###### Art. 266. Conservación de la edificación.

Los propietarios están obligados a mantener en correcto estado de conservación, seguridad e higiene todos los parámetros y elementos de la edificación que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo para ello proceder a su reparación, pintura o revoco cuando sea necesarios, y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento. Éste podrá, asimismo, imponer mediante órdenes de ejecución de acuerdo a lo establecido en el capítulo V de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con los artículos de estas normas urbanísticas sobre materiales y acabados siempre que no hubiesen obtenido licencia municipal de obras con anterioridad.

Asimismo, los propietarios deberán mantener en un adecuado estado de conservación los espacios verdes privados.

###### Art. 267. Protección del entorno ambiental en que se ha de situar una nueva edificación.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar el entorno natural, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. En las edificaciones de borde cuyas fachadas posteriores recaigan a espacios, públicos o privados, desde las que son visibles, se exigirá tratamiento cuidadoso similar a la fachada principal, debiendo justificar su composición y materiales en el proyecto de edificación. En las zonas donde existan formaciones vegetales naturales o procedentes de siembra o plantación, serán conservadas en la medida de lo posible, o bien en su caso restituidas o reubicadas una vez terminada la urbanización.

A los efectos de garantizar estos extremos, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir la inclusión en los proyectos de los correspondientes Análisis de Impacto Visual regulados en las Normas Subsidiarias Provinciales.

###### Art. 268. Inserción de la nueva edificación en el entorno urbano.

Al objeto de acomodar las nuevas construcciones al entorno urbano en el que se inserten, tanto para su ubicación, como para la solución arquitectónica del problema, deberán extraerse de la tradición arquitectónica del lugar los elementos tipológicos necesarios para resolver la continuidad del diseño de las

nuevas edificaciones, sin tener que realizar obligatoriamente imitaciones miméticas de lo preexistente.

Para demostrar que el edificio situado en el casco surge como fruto de una mínima investigación, propia de todo proceso de diseño, se aportarán dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto Básico y/o de Ejecución, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio propuesto en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos.

En ningún caso se admitirán soluciones que signifiquen la trasposición o copia de elementos propios de otros lugares geográficos y regiones (Costa, Alta Montaña; Pirineo, Alpes u otras; Andalucía; Ibiza; Cataluña, etc.).

###### Art. 269. Tamaño de las edificaciones.

Aún cuando no se ha limitado expresamente el tamaño de las nuevas edificaciones, en cuanto a su longitud de fachada, continuidad del paño de cubierta, etc, ni se ha prohibido la agregación de parcelas en el suelo urbano, todo ello deberá tenerse en cuenta como un criterio más, si bien de gran importancia, en la adecuada inserción de las construcciones en las tramas urbanas existentes.

Las nuevas edificaciones que se implanten en parcelas resultantes de alguna agregación o en otras de excepcional tamaño respecto de las habituales, deberán tener un tratamiento que fraccione su volumen general en otros de tamaños más acordes con la edificación predominante, salvo que se trate de usos singulares que así lo requieran. Para ello, en fachadas o en cubiertas se provocarán cortes de material, o cambios de criterios compositivos, que visualmente se adecuen mejor al resto de las edificaciones existentes en el casco urbano, evitando soluciones reiterativas.

###### Art. 270. Edificaciones industriales en áreas residenciales.

Las edificaciones industriales autorizadas en el recinto del suelo urbano calificado como residencial tendrán un tratamiento de fachada acorde con los edificios residenciales. Queda prohibido el uso de cubiertas típicas industriales como dientes de sierra, a dos aguas hacia medianeras etc. debiendo ser estructuras adinteladas. Se permite, previa tramitación ante el Ayuntamiento, la utilización de vigas Delta o similar para luces amplias con una pendiente máxima del 10%, y una vez resueltos con garantías los problemas de evacuación de aguas pluviales.

En cualquier caso, estas edificaciones deberán adaptarse íntegramente al entorno urbano en el que se sitúan, teniendo en cuenta su situación estratégica que les concede la especial importancia de configurar, en muchos casos, la imagen de Almonacid de la Sierra.

###### Art. 271. Fachadas.

Se prohíbe la utilización de las fachadas para la colocación de carteles. El tratamiento de materiales y texturas, así como el propio diseño de la fachada, será lo suficientemente digno y decoroso como para embellecer la imagen del núcleo de población en el que se sitúan.

Las fachadas serán predominantemente homogéneas, utilizando un solo material básico. Entre sus diversos elementos compositivos deberá existir una relación geométrica tanto de proporción como de ubicación que constituya el sistema compositivo de la misma. En este sentido los huecos de planta baja que para permitir el paso de vehículos deban tener mayor tamaño quedarán integrados en la composición general de la fachada. Debido a la diferencia de niveles entre calles existentes, las fachadas interiores y medianeras de las nuevas edificaciones apreciables desde espacios públicos, en visión próxima o lejana, tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a las fachadas principales.

Se deberá solucionar la continuidad de los aleros en fachadas a viales públicos, pudiéndose modificar ligeramente para ello las alturas establecidas, previo informe del Técnico Municipal. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las pautas de composición, de naturaleza y de tratamiento de materiales con las edificaciones existentes.

Elementos superpuestos a la fachada: Se prohíbe en fachadas exteriores la colocación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior, (aparatos de acondicionamiento, chimeneas, etc.).

Proporción macizo/hueco: Dominará la superficie cerrada sobre el hueco. La superficie de hueco será inferior al 50% de la superficie cerrada. La forma de los huecos deberá ser cuadrada y alargada en vertical. Se permiten galerías cerradas en planta alta pero sin sobresalir de la fachada y previo informe favorable del técnico municipal. Se permiten balcones abiertos a fachada. Quedan prohibidos los miradores y las galerías a fachada, pero se permiten hacia patios interiores, respetando el fondo edificable.

Materiales: Serán perdurables, como exige su situación en fachadas. Se permiten la piedra, la mampostería, el ladrillo cara vista en colores claros, el bloque visto, los revocos, debiendo adecuar el tratamiento que se proponga al entorno en el que se sitúe el edificio, los colores serán blancos o en tonos tierra claros.

Barandillas y balcones: Serán de hierro y madera preferentemente. Carpintería: De madera en tonos marrones. Se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado en su color. Se permiten lacadas y las metálicas pintadas.

###### Art. 272. Cubiertas: formas y materiales.

Las cubiertas (cerramientos superiores de la edificación) serán, en general, inclinadas cuando den a fachadas visibles desde el viario público, admitiéndose soluciones planas parciales, que no superen el 25% de la superficie de

cubierta, en zonas ocultas por la propia cubierta inclinada y siempre que queden justificadas funcionalmente. Quedan prohibidas soluciones de terrazas planas con antepechos a los espacios públicos, salvo justificación funcional y estética.

Las cubiertas no podrán superar en ningún punto la altura visible máxima señalada. La pendiente máxima será el 35% y la mínima el 20%. Se deberán realizar con soluciones a dos, tres o cuatro aguas, evitando soluciones de una sola agua, que pueden producir hastiales o paños vistos, ó paramentos continuos verticales de gran tamaño, que en cualquier caso tendrán que realizarse con tratamiento de fachadas.

Materiales: tejas árabes de colores tradicionales, ocre o mezcla de ocre y rojizos. Preferentemente teja de recuperación o envejecidas. Se permiten tejas francesas envejecidas en colores ocre con canalón delante. Se prohíben: las placas de fibrocemento, los impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden vistos, la teja negra, la pizarra y el aluminio, así como las terrazas planas visibles desde el viario público.

Los aleros, deberán realizarse en madera, piedra u hormigón visto. Las canales y bajantes, obligatorias para permitir una correcta evacuación del agua de lluvia, llegarán hasta la acera y serán de zinc, de chapa lacada, cobre o aluminio lacado. Se prohíbe el PVC en su color natural.

En las edificaciones no residenciales, destinadas a usos industriales o agropecuarios, según su situación respecto del núcleo de población, se permitirán cubiertas de otros materiales en colores discretos que no resalten sobre el entorno. En aquellos que se sitúen en el casco urbano, solo se admitirán los materiales señalados con carácter general.

Las cubiertas, formas y materiales guardarán en la medida de lo posible los criterios de construcción bioclimática, teniendo en cuenta la legislación vigente en cada momento y los materiales recomendados al efecto. Las cubiertas posibilitarán la colocación de placas solares de cara al fomento de la captación solar para usos térmicos, pero no se colocarán en el casco antiguo residencial por motivos estéticos.

Se prohíbe la colocación de carteles sin permiso específico municipal.

#### Art. 273. Medianerías.

En el caso de paredes medianeras que hubieran de quedar, aunque sea de modo provisional, al descubierto (visibles desde el espacio público), se les dará un tratamiento similar al señalado para las fachadas, serán revocadas o tratadas con materiales iguales que los de la fachada principal, por cuenta de quien los deje a la vista, salvo si se trata de edificios existentes de más alturas de las permitidas, en cuyo caso, les será exigible a los propietarios de los mismos el tratamiento obligado a los demás.

El Ayuntamiento podrá iniciar de oficio, por áreas o calles completas, operaciones de ornato y mejora de medianerías existentes. Los encuentros de medianerías con cubiertas existentes, deberán ser abordados y convenientemente resueltos en el proyecto de edificación, y consecuentemente en la obra, con cargo al que edifica, realizando, si procede, el sistema adecuado de recogida de aguas y respetando, en cualquier caso, las servidumbres existentes.

#### Art. 274. Cerramientos de solares, parcelas y edificaciones.

Mientras no se practique la construcción de nueva planta, los propietarios o detentadores de terrenos y solares deberán mantenerlos vallados en la forma establecida en la presente Norma. Los cerramientos de los solares no edificados deberán situarse sobre la alineación oficial. Se considerarán solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento en el plazo de tres meses.

No obstante, en casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar el cerramiento en los lindes de propiedad en Unidades de ejecución, siempre que el propietario renuncie al aumento de valor debido a dicho cerramiento y aceptando su derribo y adecuación a la alineación oficial en el momento en el que el Ayuntamiento lo requiera.

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada en las zonas consolidadas del casco urbano y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de 2,00 metros y como máximo 3,00 metros.

Cuando los bajos comerciales o la planta baja de un edificio no vayan a ocuparse de inmediato, se realizará un cerramiento provisional con materiales y acabado en consonancia con los de la fachada, permitiéndose huecos de ventilación en su parte alta.

En el Suelo No Urbanizable, se permitirán cerramientos o vallados más ligeros y diáfanos, utilizando en una altura máxima de 1,50 metros y mínima de 0,50 m; piedra, madera ó revestimientos continuos en colores ocre y sus combinaciones. También estos vallados deberán respetar, en cualquier caso, las alineaciones oficiales vigentes.

#### Art. 275. Impostas y molduras.

En las fachadas y miradores se permitirán impostas con un vuelo máximo de 10 centímetros y cornisas con un vuelo máximo de 20 centímetros, caso de realizarse, estas dimensiones incrementarán los vuelos permitidos.

#### Art. 276. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

#### Art. 277. Cables aéreos o adosados a fachadas.

Como criterio deseable, se procurará no instalar cables aéreos que crucen calles en la zona urbana. Tendidos aéreos: Se prohíben en las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras de nueva factura, tanto aéreos como adosados a las fachadas debiendo canalizarse soterradas. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o el propio conjunto. Excepcionalmente y en zonas consolidadas, se permitirán cables adosados a fachada o grapados cuando sean necesarios para los servicios de energía eléctrica, alumbrado público o instalación de red de telefonía, utilizando cables trenzados o similares, y limitando al mínimo los cruces de calzadas, quedando prohibidos los cables sobre palomillas de nueva instalación.

En las zonas de nueva urbanización las canalizaciones serán subterráneas.

Cuando se produzca una intervención en las líneas existentes, esta incluirá el desmontado de todos los elementos que queden fuera de servicio, y su retirada de las fachadas donde se apoyen. Se admitirán pequeños armarios cerrados de registro, y contadores adosados a fachadas, de dimensión inferior a 0,30 m<sup>2</sup>.

#### Art. 278. Publicidad.

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacio público y destinado a difundir cualquier tipo de mensaje, deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición que determine el Ayuntamiento. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar total o parcialmente elementos significativos de la composición de la fachada.

#### Art. 279. Catálogo de elementos protegidos.

Entre la documentación de este Plan General, se contiene el catálogo de elementos protegidos, en el cual se detallan los edificios dignos de catalogación y su valoración, así como el régimen aplicable a los mismos. Asimismo se han incluido determinaciones de carácter estético en las propias Normas de zona aplicables en cada una de las zonificaciones del suelo urbano. Las obras que se pretendan realizar sobre estos edificios, o sobre un entorno visible desde los mismos, o en un área menor de 100 metros alrededor de los mismos, serán sometidas a informe de la Comisión Municipal de Urbanismo. Presentado de manera previa a su intervención, el análisis técnico del impacto visual de integración en el entorno mediante montajes fotográficos en que se inscriban los alzados y volúmenes proyectados, conforme se define en la Normativa Provincial vigente.

### CAPITULO 5

#### CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

##### SECCION I

##### ZONA CASCO ANTIGUO. RESIDENCIAL

#### Art. 280. Definición y ámbito de aplicación.

El Casco Antiguo lo constituye el núcleo central de la localidad Almonacid de la Sierra.

Uno de sus barrios es el característico Barrio de la Judería, que se protege por su interés ambiental, pero tiene una tipología edificatoria similar al resto del casco. Uso característico residencial, vivienda unifamiliar en todas sus formas. Las parcelas y solares que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de Calificación de Suelo mediante su trama diferenciada. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda unifamiliar entre medianeras de casco, es decir de dimensiones irregulares, fachadas sobre la alineación de viario y alturas aproximadamente homogéneas en toda la manzana. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

#### Art. 280.1. Obras admitidas.

En la zona Casco Antiguo Residencial, están admitidas todas las obras en los edificios: nueva edificación, obras en edificios existentes y obras de demolición. Si las condiciones de la edificación existente superara a los límites de aprovechamiento establecidos en estas ordenanzas para esta zona, se considerarán admisibles las condiciones existentes, no dando lugar a edificaciones fuera de ordenación.

#### Art. 280.2. Condiciones de parcela.

1. Se admite la parcelación existente, anterior a la aprobación del PGOU, siempre y cuando sea posible cumplir el programa de vivienda mínimo, las alineaciones u otras afecciones y las condiciones de posición que se establecen en el PGOU.

2. A efectos de segregaciones y nuevas parcelaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir:

—Superficie mínima 75m<sup>2</sup>.

—Longitud mínima de fachada 4,50 metros.

3. En las segregaciones, se admitirán parcelas resultantes con superficie y/o fachada inferior a la establecida, si la finalidad última es agregarla a otra parcela, de modo que la resultante cumpla las condiciones de parcela mínima establecidas.

#### Art. 280.3. Usos compatibles.

De acuerdo con la regulación de usos contenida en estas Normas se considerarán compatibles los siguientes usos:

## I. USOS LUCRATIVOS:

I A-RESIDENCIAL	Compatible	Otras limitaciones
1.a) Vivienda unifamiliar	Sí	Vivienda unifamiliar entre medianeras, no se admite vivienda aislada.
1.b) Vivienda Colectiva	Sí	
2. Residencia comunitaria	Sí	Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso residencial.

## I B-PRODUCTIVO AGRARIO E INDUSTRIAL

	Compatible	Otras limitaciones
1. Uso agrario:		
Almacén, ganadero	Sí	En planta baja, no en edificio de uso exclusivo.
2. Uso Industrial:		
Taller, Almacén, Transporte...	No	
a) Industria compatible	Sí	
b) Industria tolerable	No	
c) Industria sujeta a licencia ambiental (peligrosa)	No	
I C-TERCIARIO	Compatible	Otras limitaciones
1. Hospedaje	Sí	Se admite en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso residencial.
2. Comercial	Sí	En Planta Baja.
3. Oficinas	Sí	En planta Baja.
4. Recreativo: Hostelería, Salas de Espectáculo y Reunión	Sí	En planta baja y edificio exclusivo. Se prohíben las discotecas y salas de fiesta en el suelo urbano.
5. Garaje y aparcamiento	Sí	En sótano y planta baja. Limitado a vehículos con peso total máximo autorizado menor de 3,5 Tm y cuando sean vehículos agrícolas, 7 Tm. Son admisibles los estacionamientos colectivos siempre que se estudien los accesos y salidas en relación al viario principal, y se cumpla taxativamente la Ordenanza correspondiente.

## II. USO DOTACIONAL

II A-SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	Compatible	Otras limitaciones
Equipamiento público y privado	Sí	En edificio de uso exclusivo o con acceso independiente.
II B-INFRAESTRUCTURAS	Compatible	Otras limitaciones
Red Viaria	No	Zona Consolidada.
Infraestructuras Urbanas	Sí	Con las limitaciones de la normativa sectorial y compañías suministradoras.
II C-SISTEMAS LIBRES	Compatible	Otras limitaciones
Zonas verdes	Sí	
Otras zonas libres	Sí	

## Art. 280.4. Usos prohibidos.

Están prohibidos todos los no recogidos en el artículo anterior.

## Art. 280.5. Alineaciones y retranqueos.

1. Alineación a viario La edificación cumplirá las alineaciones exteriores definidas en los planos. No se admiten retranqueos, si bien la edificación principal puede quedar retranqueada siempre y cuando exista una construcción auxiliar (garaje, almacén.) coincidente con la alineación oficial.

2. Alineación a linderos La edificación deberá adosarse a los medianiles y linderos laterales, salvo que en los medianiles existentes existan huecos efectivos que generen servidumbres.

## Art. 280.6. Ocupación y fondo máximo edificable.

1. En planta baja y sótano, la ocupación podrá ser del 100% de la superficie de la parcela.

2. En plantas alzadas, la ocupación se regula mediante el fondo máximo medido en dirección perpendicular a la alineación exterior, que no podrá ser superior a 15 metros. En todo caso, el fondo ocupado por la edificación, deberá permitir el cumplimiento de todas las condiciones higiénicas y de los patios de parcela.

## Art. 280.7. Edificabilidad máxima.

Si bien el aprovechamiento en esta zona viene definido principalmente por la altura y el fondo edificable, se establece una edificabilidad máxima de 2,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## Art. 280.8. Altura de la edificación.

1. La altura máxima del edificio permitida en la zona de Casco antiguo es de 10 metros y tres plantas (B+2).

2. Por encima de la altura máxima únicamente se permite la cubierta del edificio, que tendrá una pendiente máxima de 35 grados. La altura de la cumbrera no podrá superar en más de 3,50 metros la altura del edificio.

## Art. 280.9. Altura de plantas.

1. La altura libre mínima de plantas alzadas es de 2,50 metros.

2. En la planta baja la altura libre mínima será de 3,00 m, excepto en el caso de existir viviendas en planta baja, en cuyo caso la altura libre mínima será de 2,50 metros.

3. La altura máxima admitida para los locales en planta baja es de 5 m, admitiéndose la construcción de entreplanta, siempre y cuando estas tengan una altura libre no inferior a 2,20 metros.

## Art. 280.10. Vuelos.

1. No se permiten vuelos de cuerpos cerrados sobre las alineaciones. Únicamente se admite el vuelo de aleros y balcones o terrazas con antepechos calados preferentemente de cerrajería.

2. Los vuelos cumplirán las condiciones que se establecen con carácter general para todas las zonas del suelo urbano.

## Art. 280.11. Condiciones estéticas. Tratamiento de fachadas y medianerías.

1. La nueva edificación deberá ser concordante con el entorno. Para ello se utilizarán materiales tradicionales con revocos, ladrillo caravista o aplacados de piedra en tonos claros. Se admiten los colores tierra y el azul aragonés.

2. Se prohíben los revestimientos metálicos, los ladrillos vitrificados, los antepechos ciegos, salvo que estén enrasados con el plano de fachada.

3. Las cubiertas serán inclinadas, comprendidas entre los 20 y los 35 grados sexagesimales, de teja árabe, en colores tierra. Sencillas y rematadas con alero tradicional o antepecho y canalón oculto con o sin alero. La bajante de pluviales debe ejecutarse oculta preferentemente, pero cuando sea vista debe llegar hasta la acera.

Se prohíbe la colocación de placas solares en los tejados en la zona del casco antiguo por motivos estéticos, salvo en el edificio de la Cooperativa.

4. El Ayuntamiento, en ocasiones muy puntuales, podrá considerar para el cumplimiento de las condiciones estéticas cuando la singularidad de uso y del proyecto lo requiera y en las zonas que no dispongan de algún tipo de protección.

PARAMETROS URBANÍSTICOS	CASCO ANTIGUO RESIDENCIAL
Parcela mínima	Parcelario existente
Futuras segregaciones	75 m <sup>2</sup>
Alineaciones	4,50 metros de longitud de fachada Obligatoria a viario e indicada en planos
Ocupación plantas sótano, semisótano y baja	100%
Fondo máximo en plantas alzadas	15 metros
Edificabilidad	2,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	PB+II
Altura máxima de fachada	10 metros

## SECCION 2

## ZONA EXTENSIÓN DE CASCO. RESIDENCIAL

## Art. 281. Definición y ámbito de aplicación.

Uso residencial, vivienda unifamiliar en todas sus formas y anejos al uso residencial. Corresponde a los ámbitos residenciales de nueva creación. Su tipología responde a una ordenación de viviendas en parcelas adosadas con unas dimensiones mayores que en el casco, y en general, de reciente construcción. Son viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

Se sitúan en áreas residenciales exteriores al casco consolidado, aptas para un uso principal residencial de vivienda unifamiliar.

Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales de baja densidad son los siguientes:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda unifamiliar pareada.
- Vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera.

## Art. 281.1. Obras admitidas.

En la zona Extensión de Casco Residencial, están admitidas todas las obras en los edificios: nueva edificación, obras en edificios existentes y obras de demolición.

Si las condiciones de la edificación existente superara a los límites de aprovechamiento establecidos en estas ordenanzas para esta zona, se considerarán admisibles las condiciones existentes, no dando lugar a edificaciones fuera de ordenación.

## Art. 281.2. Condiciones de parcela.

1. El tamaño de parcela mínima se establece en función de la tipología de vivienda que se vaya a desarrollar.

2. En las segregaciones, se admitirán parcelas resultantes con superficie y/o fachada inferior a la establecida, si la finalidad última es agregarla a otra parcela, de modo que la resultante cumpla las condiciones de parcela mínima establecidas.

3. La parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> será solo a efectos de nuevas segregaciones. Vivienda unifamiliar adosada o pareada:  
—Superficie mínima: 175 m<sup>2</sup>.  
—Longitud mínima de fachada. Adosados: 5,50 metros y 8,5 metros en los extremos de la agrupación. Pareados: 8,5 metros.

Vivienda unifamiliar aislada:

—Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.

—Longitud mínima de fachada: 12 metros.

## Art. 281.3. Usos compatibles.

De acuerdo con la regulación de usos contenida en estas Normas, se considerarán compatibles los siguientes usos:

## I. USOS LUCRATIVOS:

I A-RESIDENCIAL	Compatible	Otras limitaciones
1.a) Vivienda unifamiliar	Sí	Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.
1.b) Vivienda Colectiva	Sí	
2. Residencia comunitaria	Sí	Se admite en edificio de uso exclusivo.

<b>I B-PRODUCTIVO AGRARIO E INDUSTRIAL</b>	<b>Compatible</b>	<b>Otras limitaciones</b>
1. Uso agrario: Almacén, ganadero	No	
2. Uso Industrial: Taller, Almacén, Transporte...	No	
a) Industria compatible	No	
b) Industria tolerable	No	
c) Industria sujeta a Licencia Ambiental (peligrosa)	No	
<b>I. C-TERCIARIO</b>	<b>Compatible</b>	<b>Otras limitaciones</b>
1. Hospedaje	Sí	Se admite en edificio de uso exclusivo.
2. Comercial	No	
3. Oficinas	Sí	Solo se admite como despacho profesional u oficina en el ejercicio libre de la profesión del habitante de la vivienda.
4. Recreativo: Hostelería, Salas de Espectáculo y Reunión	No	
5. Garaje y aparcamiento	Sí	En sótano y planta baja. Se admite el uso de garaje privado vinculado a la vivienda.
<b>II-USO DOTACIONAL:</b>		
<b>II A-SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS</b>	<b>Compatible</b>	<b>Otras limitaciones</b>
Equipamiento público y privado	Sí	En edificio de uso exclusivo o con acceso independiente
<b>II BINFRAESTRUCTURAS</b>	<b>Compatible</b>	<b>Otras limitaciones</b>
Red Viaria	Sí	Solo las que se tracen en las nuevas áreas de desarrollo cumplirán con las dimensiones mínimas establecidas en las presentes ordenanzas.
Infraestructuras Urbanas	Sí	Con las limitaciones de la normativa sectorial y compañías suministradoras.
<b>II C-SISTEMAS LIBRES</b>	<b>Compatible</b>	<b>Otras limitaciones</b>
Zonas verdes	Sí	
Otras zonas libres	Sí	

#### Art. 281.4. Usos prohibidos.

Están prohibidos todos los usos no recogidos en el artículo anterior.

#### Art. 281.5. Alineaciones y retranqueos.

1. Alineación a viario La edificación se dispondrá alineada a viario según las alineaciones indicadas en planos.

#### 2. Alineación a linderos

La edificación deberá retranquearse una distancia mínima de 3 metros a los linderos laterales. En el caso de la tipología de viviendas adosadas, solo se considerarán las distancias de linderos laterales en el conjunto de la agrupación.

#### Art. 281.6. Ocupación y fondo máximo edificable.

Se establece un índice de ocupación máxima en planta baja y alzadas del 45% de la superficie neta de la parcela, en el caso de las viviendas agrupadas, ya sea pareadas o adosadas, y del 35% en el caso de las viviendas aisladas.

#### Art. 281.7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida es de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computados sobre la parcela neta.

#### Art. 281.8. Estudios de detalle.

1. En las parcelas calificadas Extensión de casco Residencial, cuya superficie supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie, y en las que se pretenda construir más de una vivienda sin fachada a vía pública, la edificación se ordenará mediante un Estudio de Detalle.

2. La finalidad del Estudio de Detalle será establecer, en caso de ser necesarias, alineaciones interiores que garanticen las condiciones de vivienda exterior y accesibilidad a las viviendas desde vía pública.

#### Art. 281.9. Altura de la edificación.

1. La altura máxima del edificio permitida en la zona de Extensión de Casco Residencial es de 8 metros y dos plantas (B+1).

2. Por encima de la altura máxima únicamente se permite la cubierta del edificio, que tendrá una pendiente máxima de 35 grados. La altura de la cumbrera no podrá superar en más de 3,50 metros la altura del edificio. Se permitirá el aprovechamiento bajo-cubierta como uso vinculado a la vivienda y se computará entonces su superficie edificada tal y como se indica en el artículo 208b.

#### Art. 281.10. Altura de plantas.

1. La altura libre mínima de plantas alzadas es de 2,50 metros.

2. En la planta baja la altura libre mínima será de 3,00 m, excepto en el caso de existir viviendas en planta baja, en cuyo caso la altura libre mínima será de 2,50 metros.

3. La altura máxima admitida para los locales en planta baja es de 5 m, admitiéndose la construcción de entreplantas, siempre y cuando estas tengan una altura libre no inferior a 2,20 metros.

#### Art. 281.11. Vuelos

No se permiten vuelos sobre la vía pública. Se admiten los vuelos sobre la propia parcela sin limitación.

Art. 281.12. Condiciones estéticas. Tratamiento de fachadas y medianerías.

1. La nueva edificación deberá ser concordante con el entorno, para ello se utilizarán materiales tradicionales con revocos, ladrillo caravista o aplacados de piedra, en tonos claros, se admiten los colores tierra y el azul aragonés.

2. Se prohíben los revestimientos metálicos, los ladrillos vitrificadas, los antepechos ciegos, salvo que estén enrasados con el plano de fachada.

3. Las cubiertas serán inclinadas, de teja árabe en colores tierra. Sencillas y rematadas con alero tradicional o antepecho y canalón oculto con o sin alero. Las bajantes de pluviales deben construirse ocultas y conectar con la red de saneamiento general.

4. El Ayuntamiento, en ocasiones puntuales, podrá considerar excepciones para el cumplimiento de las condiciones estéticas, cuando la singularidad de uso y del proyecto lo requiera.

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	<b>EXTENSIÓN DE CASCO RESIDENCIAL</b>
Parcela mínima vivienda adosada o pareada	175 m <sup>2</sup> Longitud mínima de fachada 5,50 metros en adosados 45% y 8,5 metros en pareados.
Ocupación	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad	PB + I + BC
Número de plantas	8 metros.
Altura máxima de fachada	3 metros.
Retranqueos a linderos	300 m <sup>2</sup>
Parcela mínima de vivienda aislada	Longitud mínima de fachada 12 metros.
Longitud mínima de fachada	Ocupación 35%
Ocupación	Edificabilidad 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad	Número de plantas PB + I + BC
Número de plantas	Altura máxima de fachada 8 metros.
Altura máxima de fachada	Retranqueos a linderos. 3 metros.
Retranqueos a linderos.	

### SECCION 3

#### ZONA EXTENSION DE CASCO. MIXTA AGRARIA

#### Art. 282. Definición y ámbito de aplicación.

Se sitúa junto a nuevos ámbitos residenciales, en la zona de extensión de casco. Uso característico: industrial agrario y residencial unifamiliar compatible. Su tipología responde a edificaciones agroindustriales y de almacenaje dedicadas en su mayoría a la industria vinícola. Algunas engloban a la vivienda familiar. Son edificaciones aisladas en su mayoría y perimetrales al centro histórico, pero algunas han quedado en de agrupaciones consolidadas del centro de la localidad.

#### Art. 282.1. Renovación de uso.

1. En el caso de cese de la actividad vinícola, que motiva esta calificación, las condiciones de uso y aprovechamiento de esta zona, será las establecidas para la zona extensión de casco residencial.

2. El cambio de uso se admitirá exclusivamente para la manzana completa, no admitiéndose segregaciones de parcela con el fin de cambio de uso parcial manteniendo en el resto de la finca la actividad industrial agraria.

3. El cambio de uso se autorizará mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

#### Art. 282.2. Obras admitidas.

En la zona Extensión de Casco Mixta Agraria, están admitidas todas las obras en los edificios: nueva edificación, obras en edificios existentes y obras de demolición. Si las condiciones de la edificación existente superara a los límites de aprovechamiento establecidos en estas ordenanzas para esta zona, se considerarán admisibles las condiciones existentes, no dando lugar a edificaciones fuera de ordenación.

#### Art. 282.3. Condiciones de parcela.

1. Para esta calificación no se establece parcela mínima ya que la calificación está vinculada a la parcela registral actual.

2. En el caso de segregaciones y parcelaciones, vinculadas a un cambio de uso de la parcela, se deberán cumplir las condiciones de parcela de la zona Extensión de casco residencial.

3. En las segregaciones, se admitirán parcelas resultantes con superficie y/o fachada inferior a la establecida, si la finalidad última es agregarla a otra parcela, de modo que la resultante cumpla las condiciones de parcela mínima establecidas.

#### Art. 282.4. Usos compatibles.

De acuerdo con la regulación de usos contenida en estas Normas, se consideran compatibles los usos:

<b>I. USOS LUCRATIVOS:</b>	<b>Compatible</b>	<b>Otras limitaciones</b>
<b>I A-RESIDENCIAL</b>		
1.a) Vivienda unifamiliar	Sí	Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada vinculada a la actividad principal.
1.b) Vivienda Colectiva	No	
2. Residencia comunitaria	No	
<b>I B-PRODUCTIVO AGRARIO E INDUSTRIAL</b>	<b>Compatible</b>	<b>Otras limitaciones</b>
1. Uso agrario: Almacén agrícola.	Sí	
2. Uso Industrial: Taller, Almacén, Transporte	No	
a) Industria compatible	Sí	Se consideran todas las tipologías relacionadas con la producción vinícola.
b) Industria tolerable	No	
c) Industria sujeta a Licencia Ambiental (peligrosa)	No	
<b>I. C-TERCIARIO</b>	<b>Compatible</b>	<b>Otras limitaciones</b>
1. Hospedaje	No	Se admite en edificio de uso exclusivo.
2. Comercial	No	
3. Oficinas	Sí	Solo se admite como oficinas de la industria característica.

4. Recreativo: Hostelería, Salas de Espectáculo y Reunión	No	
5. Garaje y aparcamiento	Sí	En sótano y planta baja. Se admite el uso de garaje privado vinculado a la industria y a la vivienda.
<b>II. USO DOTACIONAL:</b>		
<b>II A-SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS</b>		
Equipamiento público y privado	Compatible No	Otras limitaciones En edificio de uso exclusivo o con acceso independiente
<b>II B-INFRAESTRUCTURAS</b>		
Red Viaria	Compatible No	Otras limitaciones Zona consolidada.
Infraestructuras Urbanas	Sí	Con las limitaciones de la normativa sectorial y compañías suministradoras.
<b>II C-SISTEMAS LIBRES</b>		
Zonas verdes	Compatible Sí	Otras limitaciones
Otras zonas libres	Sí	

**Art. 282.5. Usos prohibidos.**

Están prohibidos todos los usos no recogidos en el artículo anterior.

**Art. 282.6. Alineaciones y retranqueos.**

1. Alineación a viario Mantener ordenación actual

2. Alineación a linderos. La edificación deberá retranquearse una distancia mínima de 3 metros a los medianiles y linderos laterales.

**Art. 282.7. Ocupación y fondo máximo edificable.**

Se establece un índice de ocupación máxima en planta baja y alzadas del 75% de la superficie neta de la parcela.

**Art. 282.8. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima permitida es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computados sobre la parcela neta.

**Art. 282.9. Altura de la edificación.**

1. La altura máxima del edificio permitida en la zona de Extensión de Casco Mixta Agraria es de 9 metros y dos plantas (B+1).

2. Por encima de la altura máxima únicamente se permite la cubierta del edificio, que tendrá una pendiente máxima del 35°. La altura de la cumbrera no podrá superar en más de 3,50 metros la altura del edificio.

**Art. 282.10. Altura de plantas.**

1. La altura libre mínima de plantas alzadas es de 2,50 metros.

2. En la planta baja la altura libre mínima será de 3,00 m, excepto en el caso de existir viviendas en planta baja, en cuyo caso la altura libre mínima será de 2,50 metros.

3. La altura máxima admitida para los locales en planta baja es de 5 m, admitiéndose la construcción de entreplantas, siempre y cuando estas tengan una altura libre no inferior a 2,20 metros.

4. Se admiten construcciones de una planta de altura superior a la máxima admitida cuando sea necesario y sea justificable por causas de la actividad que se desarrolla.

**Art. 282.11. Vuelos.**

No se permiten vuelos sobre la vía pública. Se admiten los vuelos sobre la propia parcela sin limitación.

**Art. 282.12. Condiciones estéticas. Tratamiento de fachadas y medianerías.**

1. La nueva edificación deberá ser concordante con el entorno, para ello se utilizarán materiales tradicionales con revocos, ladrillo caravista o aplacados de piedra, en tonos claros, se admiten los colores tierra y el azul aragonés.

2. Se prohíben los revestimientos metálicos, los ladrillos vitrificados, los antepechos ciegos, salvo que estén enrasados con el plano de fachada.

3. Las cubiertas serán inclinadas. Simples y rematadas con alero tradicional o antepecho y canalón oculto con o sin alero. Las bajantes de pluviales deben construirse ocultas.

4. El Ayuntamiento, en ocasiones puntuales, podrá considerar excepciones para el cumplimiento de las condiciones estéticas, cuando la singularidad de uso y del proyecto lo requiera, y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

**SECCION 4**

**ZONA RESIDENCIAL LOS BALTASARES**

Se traspasan las características urbanísticas recogidas en las normas del Plan Parcial del Sector Los Baltasares.

**Art. 283. Definición y ámbito de aplicación.**

Uso característico: residencial unifamiliar.

Se trata de un nuevo ámbito residencial, en la zona de extensión de casco, se prohíben de forma expresa las actividades ganaderas y las nocivas y peligrosas. Su tipología responde a edificaciones de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcelas independientes. El ámbito se estructura con edificaciones aisladas.

**Art. 283.1. Usos compatibles.**

De acuerdo con la regulación de usos contenida en estas Normas, se consideran compatibles los usos:

**I. USOS LUCRATIVOS:**

<b>I A-RESIDENCIAL</b>	Compatible	Otras limitaciones
1.		
a) Vivienda unifamiliar	Sí	Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.

1.		
b) Vivienda Colectiva	No	
2. Residencia comunitaria	No	
<b>I B-PRODUCTIVO AGRARIO E INDUSTRIAL</b>	Compatible	Otras limitaciones
1. Uso agrario: Almacén agrícola.	No	
2. Uso Industrial: Taller, Almacén, Transporte...	No	
a) Industria compatible	No	Se consideran todas las tipologías relacionadas con la producción vinícola.
b) Industria tolerable	No	
c) Industria sujeta a Licencia Ambiental (peligrosa)	No	
<b>I C-TERCIARIO</b>	Compatible	Otras limitaciones
1. Hospedaje	No	Se admite en edificio de uso exclusivo.
2. Comercial	No	
3. Oficinas	Sí	Para uso del titular de la vivienda, en el ejercicio de profesiones liberales.
4. Recreativo: Hostelería, Salas de Espectáculo y Reunión	No	
5. Garaje y aparcamiento	Sí	En sótano y planta baja. Se admite el uso de garaje privado.

**II. USO DOTACIONAL:**

<b>II A-SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS</b>	Compatible	Otras limitaciones
Equipamiento público y privado	Sí	En la zona 3, con las especificaciones propias.
<b>II B-INFRAESTRUCTURAS</b>		
Red Viaria	Compatible No	Otras limitaciones Zona consolidada.
Infraestructuras Urbanas	Sí	Con las limitaciones de la normativa sectorial y compañías suministradoras.
<b>II C-SISTEMAS LIBRES</b>		
Zonas verdes	Compatible Sí	Otras limitaciones
Otras zonas libres	Sí	

**Art. 283.2. Usos prohibidos.**

Están prohibidos todos los usos no recogidos en el artículo anterior.

**Art. 283.3. Condiciones de parcela.**

Parcelas mayores de 250 m<sup>2</sup>. Tendrán carácter de indivisibles. Se permite la agrupación de parcelas para efectuar promociones múltiples sin aumentar el número de viviendas.

**Art. 283.4. Alineaciones y retranqueos.**

Alineación definida en el plano de ordenación del Plan Parcial del Sector, es decir, a cuatro metros de la línea de fachada de las parcelas. La edificación se mantendrá dentro del área delimitada para cada parcela. No obstante, se podrán adosar las edificaciones a cualquiera de los linderos medianeros con otras propiedades y sin que se establezcan servidumbres de luces. Si se realizan ventanas en medianiles con otras propiedades, el retranqueo mínimo deberá de ser de 3,00 metros.

**Art. 283.5. Ocupación y fondo máximo edificable.**

La ocupación máxima permitida en el total de las edificaciones será la delimitada en el área de movimiento del plano de ordenación. El área de movimiento delimita la ocupación de la edificación, y según los planos del Plan Parcial, esta se sitúa a 4 metros de distancia de la fachada de la parcela, y permite un fondo edificable de 15 metros.

**Art. 283.6. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima permitida es de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computados sobre la parcela neta.

**Art. 283.7. Altura de la edificación.**

La altura máxima de la cornisa, medida a la cara inferior del forjado, en el centro de la fachada situada a cota natural más alta, será de 7 metros. Esta altura podrá ser rebasada por los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio así como por torreonos de iluminación y/o acceso a las cubiertas. El número máximo de plantas es de dos (PB + 1), admitiéndose además, la construcción de un sótano o semisótano, siempre que se cumplan las condiciones de altura y volumen.

**Art. 283.8. Altura de plantas.**

La distancia mínima libre entre forjados, incluidos los revestimientos interiores, será de 2,50 metros, si bien se podrá reducir a 2,30 metros puntualmente o en aquellos locales que deban ocultar instalaciones mediante falsos techos.

**Art. 283.9. Vuelos.**

Se permiten vuelos de aleros y balcones no mayores de 0,70 metros sobre el límite del área edificable.

**Art. 283.10. Condiciones estéticas. Tratamiento de fachadas y medianerías.**

Si bien la composición goza del suficiente grado de libertad para que surja el aliciente y variedad necesarios al interés urbanístico del conjunto, se fijan, no obstante, las condiciones que ese estiman más convenientes para dotar al conjunto de cierta armonía y serenidad para lograr el carácter de una ordenación residencial extensiva.

En las fachadas se utilizarán materiales de piedra natural, ladrillo caravista, revocos de cal o similares, tipo monocapas calcáreas, teja cerámica en su color natural, y carpinterías de madera en su color o pintada, de hierro, aluminio o PVC. Se prohíbe el uso de materiales cerámicos para el aplacado de las fachadas. Se recomienda el uso de materiales naturales y autóctonos, en sus colores naturales, para las cubiertas y para los paramentos exteriores.

**Art. 283.11. Acceso para vehículos a las parcelas.**

Solo se podrán abrir accesos para vehículos, en las zonas señaladas en el plano de ordenación, construyéndose el correspondiente badén en la acera confrontada.

**Art. 283.12. Cerramientos de las parcelas.**

Los propietarios de las parcelas estarán obligados al cerramiento de las mismas con las siguientes condiciones: En linderos de calles de tráfico lento y zonas verdes, el cerramiento no podrá ser macizo más que en un zócalo de 1,20 metros de altura, el resto se resolverá a base de cercas de madera, hierro o malla, celosías de obra y seto natural. Estará realizado con los mismos materiales con que se terminen exteriormente las fachadas de las viviendas. En el resto de los linderos solo se podrá utilizar malla y seto natural.

**Art. 283.13. Areas libres y plantaciones.**

El uso de las parcelas destinadas a áreas libres y zonas verdes es invariable. Se tratarán como el resto de zonas verdes privadas, con posibilidad de usos deportivos y recreativos superficiales. Las plantaciones serán a base de especies vegetales autóctonas. La edificación permitida deberá cumplir las siguientes especificaciones:

Ocupación máxima: 5%.

Número de plantas: Una planta.

Altura máxima: 7 metros.

## SECCION 5

## ZONA DE BODEGAS

**Art. 285. Definición y ámbito de aplicación.**

Se sitúa al suroeste de la localidad. Se subdivide en dos ámbitos bien diferenciados: La zona I se encuentra más consolidada por la edificación, y se localiza en fachada con la calle Barranco Primero y algunas parcelas con acceso a la calle Obradores Altos o a la calle Virgen del Pilar. Está formada por solares y edificaciones con fachada a viales. En el resto, o zona 2, aparecen espacios libres y zonas no ocupadas por la edificación en superficie, son parcelas sin acceso a las redes de infraestructuras urbanas. Las delimitaciones de las zonas B1- B2 se ajustarán a las propiedades.

Uso característico de la zona: industrial y almacenaje agrario y recreativo.

La tipología dominante es: Almacenamiento agrícola o industrial, pequeña y mediana industria artesanal de cualquier tipo, excepto las molestas o peligrosas, y espacios de reunión familiares y privados. En la zona de bodegas I se permite el uso residencial de solo una vivienda unifamiliar o vinculada al uso agrario. Su tipología responde a edificaciones enterradas, bodegas, y a algunos almacenes que se han edificado junto a ellas. Son edificaciones aisladas, y están rodeadas por espacios libres poco definidos y escasamente urbanizados. El objetivo del tipo de actuación propuesto en esta zona es el de mantener y consolidar el uso en un ámbito degradado por el abandono de la edificación existente. Sus actuaciones son peligrosas por el deficiente estado de la edificación.

Se propone una actuación conjunta de mejora urbanística a través de un Plan Especial de Reforma Interior del ámbito delimitado para su adecuado desarrollo y su conservación. En el caso de actuaciones sectoriales inferiores a la totalidad del ámbito y situadas en la zona I será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

**Art. 285.1. Renovación de uso.**

No se permite el cambio de uso en las edificaciones existentes de forma individual. Únicamente se admite el cambio de uso a las edificaciones que dispongan de dotaciones y servicios urbanísticos a pie de parcela, y su cambio de uso sea a alguno de los admitidos en el cuadro adjunto. El cambio de uso se decidirá para toda la zona de forma conjunta y solo se autorizará mediante la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior.

**Art. 285.2. Obras admitidas.**

Se admiten obras de nueva edificación en la zona Bodegas I solo hacia la calle del Barranco Primero, y las parcelas con acceso a la calle Obradores Altos o a la calle Virgen del Pilar que dispongan de dotaciones urbanísticas a pie de parcela, y en el resto solo se permiten obras de consolidación en edificaciones existentes, y obras de demolición.

En tanto no exista una actuación conjunta que consolide el ámbito de Bodegas, no se permite ninguna obra de urbanización, ni de abastecimiento de infraestructuras.

**Art. 285.3. Usos compatibles.**

De acuerdo con la regulación de usos contenida en estas Normas, se considerarán compatibles los usos:

**I. USOS LUCRATIVOS:**

I A-RESIDENCIAL	Compatible	Otras limitaciones
1.a) Vivienda unifamiliar	Sí en zona I	Vivienda unifamiliar y/o vinculada a la actividad principal.
1.b) Vivienda Colectiva	No	
2. Residencia comunitaria	No	
I B-PRODUCTIVO AGRARIO E INDUSTRIAL	Compatible	Otras limitaciones
1. Uso agrario: Almacén agrícola o ganadero	Sí	
2. Uso Industrial: Taller, Almacén, Transporte...	Sí	
a) Industria compatible	No	
b) Industria tolerable	No	
c) Industria sujeta a Licencia Ambiental (peligrosa)	No	

I. C-TERCIARIO	Compatible	Otras limitaciones
1. Hospedaje	No	
2. Comercial	No	
3. Oficinas	No	
4. Recreativo: Hostelería, Salas de Reunión	Sí	Con carácter particular y familiar
5. Garaje y aparcamiento	Sí	En sótano y planta baja. Uso de aparcamiento complementario.
II. USO DOTACIONAL:	Compatible	Otras limitaciones
II A-SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Equipamiento público y privado	Sí	
II B-INFRAESTRUCTURAS	Compatible	Otras limitaciones
Red Viaria	Sí	Adecuación con Plan Especial.
Infraestructuras Urbanas	Sí	Con las limitaciones de la normativa sectorial y compañías suministradoras.
II C-SISTEMAS LIBRES	Compatible	Otras limitaciones
Zonas verdes	Sí	
Otras zonas libres	Sí	

**Art. 285.4. Usos prohibidos.**

Están prohibidos todos los usos no recogidos en el artículo anterior.

**Art. 285.5. Condiciones de parcela.**

Se considera parcela mínima la existente. No se admiten segregaciones.

**Art. 285.6. Alineaciones y retranqueos.**

La nueva edificación, (solo se permiten ampliaciones hacia la calle del Barranco Primero, zona I), deberá ajustarse a la alineación reflejada en los planos del Plan General.

**Art. 285.7. Ocupación y fondo máximo edificable.**

La delimitación de la zona de bodegas grafiada en los planos no indica la alineación de las edificaciones, únicamente delimita el ámbito ya que debido a la irregularidad de las edificaciones, su perímetro resulta difícil de representar. En general, en la zona de Bodegas, se pretende mantener la edificación existente, así que la ocupación se limitará a las edificaciones existentes, en tanto no exista un Estudio de Detalle del ámbito delimitado, si se localiza en la Zona I, o una actuación conjunta con el ya indicado Plan Especial. El Plan Especial recogerá la información necesaria de cada edificación en superficie y bajo ella, y propondrá las alineaciones de la edificación, mantendrá espacios libres, consolidará la edificación existente y mejorará la urbanización para permitir acometidas a los servicios urbanos. De este modo, y mediante un proyecto conjunto se evitará que tanto las actuaciones urbanísticas como las de nueva obra afecten a las edificaciones existentes. Se exceptúan las manzanas que dan fachada a la calle del Barranco Primero, y las que dan fachada a viales consolidados, donde se permitirá llevar la edificación a la alineación tal y como se grafía en planos.

**Art. 285.8. Altura de la edificación.**

La altura máxima edificable será de dos plantas y 9,00 metros de altura en cornisa. No obstante las edificaciones industriales existentes ligadas al uso característico de la zona, que superen esta altura máxima no se considerarán fuera de ordenación, siendo autorizables en las mismas obras de reforma, siempre que no superen la altura actual y se respete la continuidad del citado uso característico.

**Art. 285.9. Altura de plantas.**

1. La altura libre mínima de plantas alzadas es de 2,50 metros.
2. En la planta baja la altura libre mínima será de 3,00 metros.
3. La altura máxima admitida para los locales en planta baja es de 5 metros, admitiéndose la construcción de entreplantas, siempre y cuando estas tengan una altura libre no inferior a 2,20 metros.
4. Se admiten construcciones de una planta de altura superior a la máxima admitida cuando sea necesario y sea justificable por causas de la actividad que se desarrolla.

**Art. 285.10. Vuelos.**

No se permite ningún tipo de voladizo sobre la vía pública, excepto los aleros.

**Art. 285.11. Condiciones estéticas. Tratamiento de fachadas.**

1. La nueva edificación deberá ser concordante con el entorno, para ello se utilizarán materiales tradicionales con revocos, ladrillo caravista o aplacados de piedra.

## SECCION 6

## ZONA INDUSTRIAL

**Art. 286. Definición y ámbito de aplicación.** Uso característico: industrial en todas sus categorías, así como oficinas exclusivamente ligadas al proceso productivo. Corresponde al suelo del polígono industrial destinado a las naves dedicadas a almacenaje o al proceso de transformación de materias primas y fabricación de productos finales. Su tipología responde a las edificaciones de naves industriales que se sitúan en el polígono industrial delimitado al este de la localidad.

**Art. 286.1. Renovación de uso.**

1. No se admite renovación de uso, en tanto no lo considere el Municipio de modo conjunto.
2. No se admitirán segregaciones de parcela con el fin de cambio de uso parcial.

**Art. 286.2. Obras admitidas.**

Se admiten todas las obras en los edificios: de nueva edificación, obras de reforma y consolidación en edificios existentes y obras de demolición.

### Art. 286.3. Usos compatibles.

De acuerdo con la regulación de usos contenida en estas Normas, se considerarán compatibles los usos:

I. USOS LUCRATIVOS:		
<b>I A-RESIDENCIAL</b>		
1.a) Vivienda unifamiliar	Compatible	Otras limitaciones
1.b) Vivienda Colectiva	No	
2. Residencia comunitaria	No	
<b>I B-PRODUCTIVO AGRARIO E INDUSTRIAL</b>		
1. Uso agrario: Almacén agrícola o ganadero	Compatible	Otras limitaciones
2. Uso Industrial: Taller, Almacén, Transporte...	Sí	
a) Industria compatible	Sí	
b) Industria tolerable	Sí	
c) Industria sujeta a Licencia Ambiental (peligrosa)	Sí	
<b>I C-TERCIARIO</b>		
1. Hospedaje	Compatible	Otras limitaciones
2. Comercial	No	
3. Oficinas	No	
4. Recreativo: Hostelería, Salas de Reunión	Sí	Actividad ligada al proceso productivo.
5. Garaje y aparcamiento	Sí	En sótano y planta baja. Uso de aparcamiento complementario.
<b>II.USO DOTACIONAL:</b>		
<b>II A-SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS</b>		
Equipamiento público y privado	Compatible	Otras limitaciones
<b>II BINFRAESTRUCTURAS</b>		
Red Viaria	Compatible	Otras limitaciones
Infraestructuras Urbanas	No	Zona consolidada.
	Sí	Con las limitaciones de la normativa sectorial y compañías suministradoras.
<b>II C-SISTEMAS LIBRES</b>		
Zonas verdes	Compatible	Otras limitaciones
Otras zonas libres	Sí	

### Art. 286.4. Usos prohibidos.

Están prohibidos todos los usos no recogidos en el artículo anterior.

### Art. 286.5. Condiciones de parcela.

Se establece una parcela mínima de Superficie 500 m<sup>2</sup>.

### Art. 286.6. Alineaciones y retranqueos.

Los retranqueos mínimos son de 5 metros a alineación y linderos.

### Art. 286.7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computados sobre la parcela neta.

### Art. 286.8. Altura de la edificación.

La edificación tendrá una altura de 10 metros Medida en el punto medio de la fachada hasta la cara inferior de las vigas principales de sustentación de la cubierta. Las entreplantas no podrán superar el 20% de la superficie de la nave.

### Art. 286.9. Aparcamientos.

Una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos y situados en el interior de la parcela.

### Art. 286.10. Condiciones específicas.

Se cumplirá con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación en materia de Salubridad y también con las especificaciones que establezca la normativa de protección medioambiental vigente. Está prohibido el almacenaje de sustancias tóxicas o peligrosas. Con edificios medianeros se prohíbe la instalación de motores de potencia superior a 50 HP que puedan transmitir vibraciones.

## SECCION 7

### EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

Art. 287. Definición y ámbito de aplicación. Uso dominante equipamientos y servicios. Edificios destinados a los siguientes servicios y equipamientos públicos.

- Servicios destinados a actividades de la Administración
- Servicios urbanos referentes al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la localidad.
- Actividades comerciales.
- Actividades funerarias.
- Servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de energía y agua, comunicaciones y evacuación de residuos.
- Almacenaje, distribución y venta de carburantes. Lavaderos de coches.
- Hostelería: bares y restaurantes.
- Garajes y aparcamientos.
- Estación de autobuses.

Su tipología corresponde a nuevas manzanas integradas por edificaciones destinadas a servicios. Para la concesión de licencias de edificación en estas zonas, Los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir la tramitación de un Estudio de Detalle y/o Plan Especial de la manzana, dentro de las atribuciones y competencias que a los referidos instrumentos de planeamiento atribuye la legislación urbanística vigente, si las condiciones de la parcela sobre la que se solicita la licencia de edificación no se encuentra suficientemente ordenada en la documentación del Plan General. Estas figuras de planeamiento, establecerán y

reajustarán, en su caso, las alineaciones y rasantes, ordenando los volúmenes de conformidad con las ordenanzas de este Plan General. El Estudio de Detalle no será exigible cuando el proyecto de ejecución de la edificación abarque la totalidad de la manzana determinada en la figura de planeamiento anterior.

### Art. 287.1. Renovación de uso.

El cambio de uso de un equipamiento existente a otro tipo de equipamiento se hará mediante la redacción de un Estudio de Detalle. El cambio de uso de equipamiento a uso residencial requerirá la modificación del Plan General.

### Art. 287.2. Obras admitidas.

Están admitidas todas las obras en los edificios de equipamientos y en los suelos destinados a uso dotacionales: de nueva edificación, obras de consolidación, ampliación o reforma en edificios existentes y obras de demolición. Todas las actuaciones cumplirán con las condiciones urbanísticas propias de su zona específica.

### Art. 287.3. Usos compatibles.

De acuerdo con la regulación de usos contenida en estas Normas, se considerarán compatibles los usos:

I. USOS LUCRATIVOS:			
<b>I A-RESIDENCIAL</b>			
1.a) Vivienda unifamiliar	Compatible	Otras limitaciones	
1.b) Vivienda Colectiva	No		
2. Residencia comunitaria	No		
<b>I B-PRODUCTIVO AGRARIO E INDUSTRIAL</b>			
1. Uso agrario: Almacén agrícola o ganadero	Compatible	Otras limitaciones	
2. Uso Industrial: Taller, Almacén, Transporte...	No		
a) Industria compatible	No		
b) Industria tolerable	No		
c) Industria sujeta a Licencia Ambiental (peligrosa)	No		
<b>I C-TERCIARIO</b>			
1. Hospedaje	Compatible	Otras limitaciones	
2. Comercial	No		
3. Oficinas	No		
4. Recreativo: Hostelería, Salas de Reunión	No		
5. Garaje y aparcamiento	Sí		Uso de aparcamiento complementario.
<b>II. USO DOTACIONAL:</b>			
<b>II A-SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS</b>			
Equipamiento público y privado	Compatible	Otras limitaciones	
<b>II BINFRAESTRUCTURAS</b>			
Red Viaria	Compatible	Otras limitaciones	
Infraestructuras Urbanas	Sí		Adecuación con Plan Especial. Con las limitaciones de la normativa sectorial y compañías suministradoras.
<b>II C-SISTEMAS LIBRES</b>			
Zonas verdes	Compatible	Otras limitaciones	
Otras zonas libres	Sí		

### Art. 287.4. Usos prohibidos.

Están prohibidos expresamente los usos industriales. Se prohíbe el uso de salas de fiesta y discotecas.

### Art. 287.5. Condiciones de parcela.

Se fija una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>, indivisible.

### Art. 287.6. Alineaciones y retranqueos.

Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de los linderos.

## SECCION 8

### ZONA VERDE (ZV) Y ZONA VERDE PRIVADA (ZVP)

### Art. 288. Definición y ámbito de aplicación.

Uso característico: Espacios Libres públicos o privados Esta tipología de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc, en los que está prohibida en principio toda edificación. Las parcelas señaladas con la nomenclatura Z V serán espacios destinados a Zonas Verdes públicas. Las parcelas señaladas con la nomenclatura Z Vp se destinarán a Espacios Libres de uso privado. En las áreas destinadas a zonas verdes públicas incluidas en Unidades de Ejecución, Planes Parciales o

Sectores de Suelo Urbanizable, el tratamiento de las superficies pavimentadas, las especies arbóreas a emplear, el mobiliario urbano, y los criterios generales de urbanización se determinarán por los Servicios Técnicos municipales previa consulta por los promotores de estos terrenos, con carácter previo a la redacción de los preceptivos Proyectos de Urbanización.

### Art. 288.1. Obras admitidas.

Se admitirán todas las instalaciones propias de parques y jardines, zonas libres, aseos públicos y quioscos. Se permitirán los aparcamientos al aire libre y la construcción de instalaciones deportivas que no exijan una construcción importante sobre el nivel de la rasante.

Se permite la construcción de vallas u otros elementos de cerramiento ligero, que no impidan las visuales.

### Art. 288.2. Usos compatibles.

—Aparcamientos al aire libre.

—Instalaciones deportivas superficiales.

Art. 288.3. *Usos prohibidos.*

Están prohibidos todos los demás usos.

Art. 288.4. *Edificabilidad máxima en zona verde pública.*

La edificabilidad máxima será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie bruta.

Art. 288.5. *Altura de la edificación en zona verde pública.*

La altura máxima de las edificaciones en zonas verdes públicas será de 6 metros y el número de plantas no será superior a una. (PB).

Art. 288.6. *Ocupación y fondo máximo edificable de zona verde pública.*

Las zonas ocupadas por la pavimentación o construcciones no superarán en ningún caso el porcentaje del 20% del total de la parcela, destinándose el resto a zonas de tierra, engravillado, o de plantación de césped y arbolado.

Art. 288.7. *Edificabilidad máxima en zona verde privada.*

La edificabilidad máxima será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie bruta.

Art. 288.8. *Altura de la edificación en zona verde privada.*

La altura máxima de las edificaciones en zonas verdes públicas será de 4 metros y el número de plantas no será superior a una. (PB).

Art. 288.9. *Ocupación y fondo máximo edificable de zona verde privada.*

Las zonas ocupadas por construcciones no superarán en ningún caso el porcentaje del 20% del total de la parcela.

## PARAMETROS URBANISTICOS

## ZONA VERDE PUBLICA

Parcela mínima

Fondo máximo

Ocupación plantas sótano, semisótano y baja

20%

Edificabilidad

0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Número de plantas

P.B.

Altura máxima de fachada

4 metros

## PARAMETROS URBANISTICOS

## ZONA VERDE PRIVADA

Parcela mínima

Fondo máximo

Ocupación Plantas Sótano, Semisótano y Baja

20%

Edificabilidad

0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Número de plantas

P.B.

Altura máxima de fachada

4 metros

## SECCION 9

## FICHA URBANÍSTICA TIPO PARA INFORMES

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra.

Clasificación: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Suelo No Urbano.

Calificación: Casco Antiguo, Extensión de casco..., industrial.

Volumen máximo sobre rasante: La superficie computable resulta de xxxx m<sup>2</sup>.

## PARAMETROS URBANISTICOS

## NORMATIVA

## PROYECTO

Parcela mínima

Fondo máximo

Ocupación Plantas Sótanos y Baja

Ocupación Plantas Alzadas

Edificabilidad

Número de plantas

Altura máxima de fachada

## TITULO 9

## CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

## CAPITULO 1

## NORMATIVA GENERAL

Art. 289. *Definiciones y regimen general.*

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable los terrenos que son clasificados como tal en el presente Plan General por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

2. Se establece un plazo máximo de diez años desde la aprobación definitiva del presente Plan General para la transformación del suelo urbanizable que clasifica.

3. Se distinguen las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado. Para ello se delimitan los oportunos sectores y se establecen las determinaciones necesarias para su desarrollo.

4. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores previstos de urbanización prioritaria. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

5. El régimen del suelo urbanizable delimitado se recoge en el artículo 28 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009:

a) En suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no se podrán edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones.

b) Podrá edificarse en suelo urbanizable delimitado, previa aprobación del Plan Parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 240 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 y con los efectos expresados en el mismo.

c) Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. Podrán ejecutarse en todo caso las obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los sistemas generales previstos en el Plan General o en un plan o un proyecto de interés general de Aragón.

6. En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 30 a 32, de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 26.

Art. 290. *Estatuto de la promoción en suelo urbanizable delimitado.*

En suelo urbanizable delimitado, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 y en el planeamiento.

b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.

c) 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. 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 que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere.

d) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia 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 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 al sector o unidad de ejecución. Los terrenos correspondientes al sistema autonómico de vivienda social en alquiler se cederán a la Administración de la Comunidad Autónoma.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo establecido en la letra siguiente.

e) 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 conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable. En las actuaciones de dotación, esta cesión será la resultante de la aplicación del artículo 134.4. de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

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

g) 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. 291. *Consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado.*

1. Cualesquiera interesados en promover la urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado. La memoria deberá fundarse en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el Plan General y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.

2. El documento mediante el que se formule la consulta tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, anticipando propuesta de gestión en una o varias unidades de ejecución.

b) Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica y económica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución del planeamiento.

c) Avance de la ordenación propuesta y de su integración en el modelo resultante de la ordenación estructural establecida por el Plan General.

3. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante la urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para

la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar.

b) Declaración, motivada, de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.

4. La consulta deberá evacuarse en el plazo de tres meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse resuelta definitivamente la consulta en sentido negativo, considerándose inviable la delimitación y transformación. Este plazo quedará suspendido si el municipio reclama informe al Consejo de Urbanismo de Aragón o al Consejo Provincial de Urbanismo.

5. El acuerdo municipal por el que se dé respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de esta deberá publicarse en el "Boletín Oficial de Aragón" y en un periódico local de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, en su caso, un plazo de un año dentro del cual podrán presentarse los instrumentos precisos para la gestión de la urbanización, quedando vinculado el municipio por su respuesta a la consulta.

#### Art. 292. Planes parciales.

1. Su desarrollo se efectuará mediante planes parciales.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón (artículos 51 a 60), y en las presentes normas. Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en sus artículos 58, 59, 60 y 61, y en estas normas.

3. Los propietarios de suelos clasificados como urbanizables delimitados están obligados a presentar a trámite los proyectos de planes parciales de sus sectores en el plazo máximo de cinco años. En los planes parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4. Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación de uno o varios sectores.

5. En desarrollo de los planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

## CAPÍTULO 2

### RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

#### Art. 293. Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.

En suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no se podrán edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones. Podrá edificarse en suelo urbanizable delimitado, previa aprobación del plan parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 240 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 y con los efectos expresados en el mismo.

Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. Podrán ejecutarse en todo caso las obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los sistemas generales previstos en el Plan General o en un plan o un proyecto de interés general de Aragón.

#### Art. 294. Delimitación de sectores.

1. El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial en el suelo urbanizable delimitado.

2. Los límites de los sectores del suelo urbanizable delimitado son los representados en los planos de calificación y regulación del Plan General.

3. Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través de los planes parciales en el caso de que sea necesaria la adaptación de situaciones de hecho tales como el ajuste a los límites de las distintas clases de suelo, a las áreas edificadas del suelo urbano, a accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral, u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del Plan General con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

4. En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o menos de un 5% con respecto a la superficie considerada por el Plan General. Estas concreciones o reajustes, no podrán suponer tampoco, la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, ni podrá variar el aprovechamiento medio atribuido por el Plan General.

#### Art. 295. Delimitación de los sectores con vías de comunicación.

1. En la delimitación de los sectores con vías de comunicación se seguirán las siguientes normas:

a) Cuando la vía esté ejecutada, el límite del sector se hará coincidir con el límite del dominio público, correspondiente al suelo ya obtenido para la ejecución de la vía, sin perjuicio de que la ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo y la edificación de los terrenos mantenga las distancias que resulten exigibles.

b) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección esté comprendida en el sector o asignada a él, se computará como parte del sector la superficie correspondiente a la franja asignada.

c) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección no esté comprendida en el sector o asignada a él, el plan parcial hará una estimación, aún aproximada, de los terrenos cuya ocupación vaya a ser necesaria para la vía, basado en los estudios de su trazado o informativos que pudieran existir, o bien en los que el propio plan parcial realice, tomando su límite como límite del sector.

2. En este último caso, el instrumento de gestión que posteriormente desarrolle el plan parcial establecerá un área de suelo edificable específicamente destinada a las compensaciones de suelo de sistemas que pudieran derivarse de ajustes posteriores a la aprobación del plan parcial.

#### Art. 296. Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. El planeamiento urbanístico podrá ordenar el cómputo de los aprovechamientos objetivos del subsuelo para calcular el aprovechamiento medio del ámbito correspondiente.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan General a los terrenos incluidos en la misma, aplicando los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

3. El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el presente Plan General a los terrenos de dicho sector.

4. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

5. Para el cálculo del aprovechamiento medio se seguirán las siguientes reglas:

a) Se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector, ámbitos resultantes de la agrupación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

b) No se incluirán, en el cómputo de los aprovechamientos objetivos del ámbito correspondiente, los aprovechamientos asignados a los terrenos destinados a equipamientos públicos.

6. En suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, en su caso, de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario al que pertenezca el sector.

7. En suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.

8. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.

9. Los planes parciales podrán reservar un máximo del 15% del aprovechamiento urbanístico objetivo, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo, para la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública de Aragón Tal y como se indica en la Ley 1/2008, que modifica el art. 5 de la 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

«Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, se podrá establecer una reserva mínima inferior al 30%, por encima en todo caso del diez por ciento, en Municipios de población inferior a tres mil habitantes que no sean colindantes con las capitales de provincia cuando lo justifiquen razones demográficas, turísticas, ambientales o la escasez o satisfacción de la demanda de vivienda protegida».

#### Art. 297. Condiciones de los sectores.

1. El sector es el ámbito de ordenación propio de un plan parcial o de un plan especial de reforma interior. Cada uno de estos planes abarcará un sector completo de los delimitados en el Plan General.

2. La delimitación de sectores garantiza el desarrollo urbano racional de la ciudad y es coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural establecida en el Plan General. Su perímetro se configura con viarios y alineaciones propias de la ordenación estructural o subsidiariamente de la pormenorizada del sector, con los límites del suelo no urbanizable o con los límites del suelo urbano, y se ha establecido así porque se considera que es el modo más racional posible para la estructuración urbanística del territorio.

3. El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o tipología y de ponderación de sectores.

4. La cuantificación de la edificación posible en cada uso y de los sistemas generales exteriores que pueden asignarse a cada sector se establece en las correspondientes fichas de cada uno de los sectores de este P.G.

**Art. 298. Condiciones de ordenación del suelo urbanizable delimitado.**

En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad de la ordenación respecto al suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos y exigencias globales de la ciudad.

Se cuidará, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, previendo la futura conexión de las dos clases de suelo.

Por último, la ordenación de esta clase de suelo tendrá en cuenta las condiciones de desarrollo impuestas por las condiciones hidrológicas de la zona, y en especial, las derivadas de los caudales de los barrancos que discurren o afectan a estos espacios.

**Art. 299. Ordenación de las zonas verdes y espacios libres.**

Los terrenos calificados como zonas verdes y espacios libres en los planes parciales deberán de cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 80 y siguientes).

Como criterios orientativos para la situación y características de dichos espacios se procurará que los mismos estén interrelacionados entre sí, de manera que formen un sistema que permita su adecuado uso y accesibilidad.

Se considerará como objetivo a perseguir en esta materia el principio de protección medioambiental del medio urbano. Los planes parciales deberán establecer el carácter público o privado de estos espacios, dándose prioridad a los primeros, y justificando, en su caso, cuales son los motivos para la fijación del carácter de propiedad privada de estos suelos.

**Art. 300. Ordenación de los equipamientos.**

1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamientos se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad a las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro. Las actividades no residenciales se relacionarán, siempre que ello sea posible y salvo justificación adecuada en el planeamiento de desarrollo, con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad y se garantice su integración en la estructura urbanística del Plan General, concentrándose preferentemente junto a los distribuidores locales y las calles que se comunican con el centro de la ciudad.

2. La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

3. La modificación del destino de los terrenos reservados en los planes parciales para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas, y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses.

**Art. 301. Ordenación del espacio viario.**

El plan parcial contemplará las diferentes alternativas de ordenación del espacio viario dentro de su ámbito y justificará la solución elegida, teniendo en cuenta todos los condicionantes urbanísticos que confluyen en la decisión viaria.

El diseño y características de los viales y sus diferentes componentes se establecerán en los Proyectos de Urbanización.

**Art. 302. Regulación de la edificación.**

1. En el interior de cada sector, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el Plan General para el suelo urbano consolidado. En el caso de que, justificadamente, se establezcan regulaciones de zona que no se correspondan a ninguna de las del Plan General, se les dará al menos el mismo nivel de definición.

2. La distribución pormenorizada de edificabilidades netas en el sector ordenado, con la correspondiente regulación de alturas, se realizará de acuerdo con la anchura viaria y con la situación relativa en el conjunto urbano, de modo que las tramas más densas acompañen a las vías más importantes, donde los usos terciarios sean también más concentrados.

3. Cuando un sector recaiga a calles a través de las que se enfrente a zonas de suelo urbano consolidado, la edificación ordenada por el plan parcial respetará las condiciones establecidas en el Plan General para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

**Art. 303. Ordenación de infraestructuras**

El plan parcial contendrá los esquemas de infraestructuras según la normativa aplicable. Deberán tenerse en cuenta los informes emitidos por los respectivos organismos, a fin de concretar las redes de instalaciones en los nuevos ámbitos de desarrollo urbanístico, recogidos en el capítulo 15, de la Memoria Justificativa del presente Plan General.

—Sobre el Saneamiento (Art. 126.): Confederación Hidrográfica del Ebro.

—Sobre las instalaciones de Telecomunicación. (Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, RD 424/2005 y Orden ITC/3538/2008). En dichos instrumentos se determinará la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponde. Aun cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad se ubicarán sobre espacios privados.

**Art. 304. Módulos mínimos de reservas de dotaciones.**

Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 54 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

**Art. 305. Contenido formal de los planes parciales.**

El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirá por lo dispuesto en los artículos 55 y 59, según se trate de planes promovidos por la administración o a iniciativa particular, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Aragonés, de acuerdo con los criterios que para cada documento se detallan en los artículos posteriores.

**Art. 306. Memoria de los planes parciales.**

1. Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de su formulación, de acuerdo con lo establecido en el Plan General.

2. La memoria del plan parcial deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo: Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

Los usos de los terrenos, las edificaciones y la infraestructura existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de trabajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de las servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

3. En la memoria se expresarán los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

4. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

La memoria incluirá el oportuno estudio de tráfico.

5. Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

—Superficie total del sector ordenado por el plan parcial.

—Superficie de los sistemas generales que el Plan General incluye o adscribe al sector.

—Superficie del viario público ordenado por el plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el Plan General.

—Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el plan parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el reglamento de planeamiento y de Plan General.

—Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el reglamento de planeamiento.

—Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.

—Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas y otras unidades a las que se refiera la ordenación.

—Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.

—Índice global de edificabilidad sobre superficie edificable destinada a usos lucrativos, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiere la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y ordenanzas).

—Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).

—Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

—Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos.

Art. 307. *Ordenanzas reguladoras de los planes parciales.*

1. El plan parcial contendrá unas normas urbanísticas de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las ordenanzas seguirán el modelo de las normas de zona del Plan General, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por este para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

2. La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptibles de ello según la caracterización legal de esta figura.

Art. 308. *Delimitación de unidades de ejecución y plan de etapas de los planes parciales.*

1. En el plan parcial habrá de preverse la delimitación de unidades de ejecución dentro de cada sector o sectores y las etapas temporales en las que se prevea la ejecución material de las obras.

2. El plan parcial contendrá un plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente.

3. Además, este documento del plan parcial contendrá la duración de la etapa, con establecimientos de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización y la implantación de los servicios y para la solicitud de las licencias de edificación.

4. El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

5. Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del plan parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

Art. 309. *Estudio económico y financiero de los planes parciales.*

1. El plan parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas.

2. La evaluación económica del coste de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, incluyendo todas aquellos servicios que legal y reglamentariamente sean exigibles en el momento de su redacción y aprobación.

3. Sobre el total de coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del plan parcial, gestión, estudios de detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido u otro similar que lo sustituya, obteniéndose finalmente el coste de la urbanización como la suma de todos estos conceptos.

4. Cuando, con ocasión de la ejecución del plan parcial, hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas generales previstos por el Plan General, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

5. Si para la ejecución del plan parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico y financiero contendrá, además, el cálculo estimativo de su coste, en relación con la etapa en que se haya de realizar.

Art. 310. *Planos de información de los planes parciales.*

1. En los planos de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el Plan General, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. La información gráfica habrá de referirse a los planos parcelarios oficiales en el municipio y contendrá los planos que sean reglamentariamente exigibles en cada momento.

Art. 311. *Planos de ordenación de los planes parciales.*

1. Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del plan parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todo caso la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados.

2. Como mínimo se incluirán los siguientes, sin perjuicio de lo que se establezca por la normativa aplicable en cada momento:

- Plano de zonificación.
- Plano de la trama viaria.
- Planos de características de zonas verdes y espacios libre públicos.
- Plano de esquema de las redes de servicios.
- Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados. En este plano se especificará el nivel de ordenación de dichas determinaciones.
- Plano de delimitación de unidades de ejecución.
- Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada.

Art. 312. *Planes parciales de iniciativa particular.*

1. En los planes parciales de iniciativa no municipal, además de la documentación general, habrán de incluirse los siguientes datos y determinaciones:

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
  - b) Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.
  - c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
  - d) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
  - e) Propuestas de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a costa de quien impulse la iniciativa de planeamiento, especialmente mediante incremento de cesiones de aprovechamiento y de terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas.
2. El documento en que se recojan estos compromisos habrá de venir suscrito por los promotores de la iniciativa urbanizadora.

CAPITULO 3

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

En el presente Plan General no se representan sectores de Suelo Urbanizable no delimitado, pero en el caso de que a través de una Modificación del presente Plan General, se considerase oportuna su clasificación, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico de la Ley Urbanística en vigor, aquí se indica la aplicación de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

Art. 313. *Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.*

1. En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 30 a 32 Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 26.

«2. Los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

3. ... quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 246, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés».

2. Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas en suelo no urbanizable genérico.

En todo caso, los usos industriales legalmente autorizados existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General podrá desarrollarse y ampliarse, con los requisitos documentales y de procedimiento señalados en estas normas para el suelo no urbanizable, mediante autorización especial al amparo de lo establecido en los artículos 30 a 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, excepto cuando corresponda a usos señalados como incompatibles en las condiciones específicas de aplicación al área de que se trate, según las presentes normas.

Art. 314. *Consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado.*

1. Cualesquiera interesados en promover la urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado. La memoria deberá fundarse en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el Plan General y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.

2. El documento mediante el que se formule la consulta tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, anticipando propuesta de gestión en una o varias unidades de ejecución.
- b) Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica y económica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución del planeamiento.
- c) Avance de la ordenación propuesta y de su integración en el modelo resultante de la ordenación estructural establecida por el Plan General.

3. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante la urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

- a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de formas de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.
- b) Declaración, motivada, de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.

4. La consulta deberá evacuarse en los plazos y en la forma establecida en el art. 25 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Art. 315. *Condiciones para la delimitación de sectores.*

1. El sector es el ámbito de ordenación propio de un plan parcial o de un plan especial de reforma interior. Cada uno de estos planes abarcará uno o varios sectores completos. Cuando se pretenda delimitar un sector en suelo urbanizable no delimitado antes del desarrollo de la totalidad de los sectores delimitados en el Plan General, cualquier persona podrá ejercer el derecho de consulta, descrito en el artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá formular planes parciales en cualquier momento, de oficio o mediante la convocatoria del correspondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancias de los particulares.

2. Los sectores que se delimiten en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado en el presente Plan General, coincidirán con ellos mismos, de este modo, se garantizará el desarrollo urbano racional de la ciudad y coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural establecida en el Plan General. Su perímetro se configura con viarios y alineaciones propias de la ordenación estructural o subsidiariamente de la pormenorizada del sector, con los límites del suelo no urbanizable y con los del suelo urbanizable, que se considera el modo más racional posible para la estructuración urbanística del territorio.

Su escala es la adecuada para posibilitar la autonomía técnica, urbanística y económica de la actuación consecuente, y la dimensión de las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que resultarán de aplicar a su superficie los módulos de reserva correspondientes será suficiente, tanto a efectos de garantizar la autonomía local de la urbanización resultante, como de posibilitar su mejor relación con las dotaciones existentes en su entorno.

3. Los límites del sector o sectores se determinan mediante alineaciones propias de la red viaria de infraestructuras, de acuerdo con los límites señalados por el Plan General, de forma que no resultan acequias, caminos, líneas de servicios u otros intersticios de suelo sin incorporar a un ámbito de actuación urbanística dentro del suelo urbano o urbanizable.

4. El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el plan parcial, con arreglo a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que dicha clase de suelo. La cuantificación del aprovechamiento objetivo tendrá en cuenta las características morfológicas y de calidad del medio urbano que resulten del mismo, como el grado de ocupación del suelo, la tipología de las edificaciones, su altura, las dimensiones de las mallas viarias y la escena urbana. Así mismo, considerará la proporción existente entre dicho aprovechamiento y las obligaciones asumidas por los propietarios del suelo, atendiendo a la proporción de viviendas protegidas, a los sistemas generales a obtener y la cuantía de las cargas de urbanización internas y de conexión con las redes exteriores, y otros costes de transformación a realizar con cargo a dichos propietarios.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a los propietarios será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector. El resto de aprovechamiento urbanístico que resulte de detraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración.

5. Las condiciones específicas de ordenación de las distintas piezas de suelo urbanizable no delimitado, se establecen en el anejo I de este Plan General.

6. Los módulos mínimos de reserva de dotaciones serán los mismos que los establecidos para el suelo urbanizable delimitado.

7. La ordenación de cada sector del suelo urbanizable no delimitado habrá de respetar los límites máximos de 8.500 m<sup>2</sup> de superficie residencial construida por hectárea y una densidad de 75 viviendas por hectárea.

Art. 316. *Condiciones de desarrollo.*

1. Los planes parciales que desarrollen sectores delimitados en el suelo urbanizable no delimitado por el Plan General se atenderán a las mismas condiciones de ordenación señaladas para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

2. Los planes parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable delimitado por el Plan General. Cuando se deban a la iniciativa particular, el documento de compromisos contendrá, además de los requisitos generales vistos en el suelo urbanizable delimitado, los siguientes:

Estudio justificativo de la delimitación del sector y de su oportunidad conforme a los criterios contenidos en el Plan General. Estudio de las condiciones de urbanización y dotación de servicios, con inclusión de compromisos relativos a su conservación y mantenimiento, y a la prestación de servicios.

## TITULO 10

### SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPITULO 1

##### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Art. 317. *Definición.*

El suelo no urbanizable lo constituyen las zonas del Término Municipal que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, este Plan General considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

—Estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones, o servidumbres para la protección del dominio público.

—En razón de sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos, o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.

—Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que aconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico. En el Suelo No Urbanizable este Plan distingue las categorías de Suelo No Urbanizable Especial, y Suelo No Urbanizable Genérico.

Art. 318. *Generalidades.*

Los propietarios de esta clase de suelo tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de acuerdo con su naturaleza, destinándolos de manera primordial a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales dentro de los límites señalados en cada caso por las leyes y este plan.

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población de los definidos en estas Normas. Tampoco podrán efectuarse divisiones, segregaciones o divisiones de parcelas urbanísticas ni en contra de la legislación agraria o de las determinaciones normativas de este Plan, o de figuras de planeamiento jerárquicamente superiores salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Art. 319. *Protección respecto a la formación de núcleo de población.*

1. Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas para que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes y generar demandas dotacionales. Es previsible su formación, cuando se han producido actuaciones no compatibles con esta clase de suelo, como pueden ser la de haberse procedido a una parcelación urbanística, cuando para dotar a una serie de construcciones se ha procedido a dotarlas de una urbanización excesivamente compleja y capaz, impropia de esta clase de suelo, generando falsas expectativas en los terrenos próximos o creando una estructura propia de otra clase de suelo, urbano o urbanizable.

2. Las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población entre otras, son las siguientes:

a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.

b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros o distancia inferior que establezca el Plan General.

g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

3. Las condiciones para evitar que se considere la formación de un núcleo de población son las siguientes:

—Que la parcela tenga como mínimo una superficie de 10.000 m<sup>2</sup>.

—Que la distancia mínima entre edificaciones residenciales sea de 150 metros, no pudiendo existir más de tres en el círculo de radio 150 metros trazado con centro en una de ellas. Para poder comprobar el cumplimiento de las anteriores condiciones, toda solicitud de vivienda unifamiliar en suelo No Urbanizable deberá acompañarse de plano de situación y parcelario en el que se justifique su cumplimiento, reflejando la edificación que se solicite, y las edificaciones residenciales existentes en un círculo de 150 metros de radio, con centro en ella. No son aplicables las anteriores condiciones a las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las actuaciones de rehabilitación de conjuntos y caseríos agrícolas existentes.

Art. 320. *Protección del paisaje, los montes y la fauna y la flora.*

Los tipos de las construcciones en el suelo no urbanizable habrán de ser adecuados a su condición y situación

aislada e integrarse en el paisaje. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección de los ecosistemas naturales. No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos topográficos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen, y entre otros al Manual de Señalización Turística de Aragón (Orden de 11 de marzo de 2002. BOA n.º 39 de 3 de abril de 2002).

Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

Art. 321. *Protección respecto a las actividades ganaderas.*

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo IV y los anejos 3 a 6 de las Directrices Parciales Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Además para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables delimitados y no delimitados y el punto más próximo de la instalación ganadera.

Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el capítulo VI de la Directriz Sectorial citada, en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.

En atención al emplazamiento de la actividad, la dirección de los vientos dominantes y para la reducción del impacto paisajístico, se establece la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo el perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantando anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura, propiciando que se genere el efecto de apantallamiento que impida la vista desde el exterior y aislando la actividad ganadera de su entorno.

Art. 322. *Evaluación de impacto ambiental.*

Cuando, de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará por aplicación de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, además de los supuestos contemplados en aplicación de otras legislaciones sectoriales.

1. Deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental, en la forma prevista en la presente Ley y demás normativa que resulte de aplicación, los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el Anexo II de esta Ley, que se pretendan llevar a cabo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el Anexo III de esta Ley solo deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso, en la forma prevista en esta Ley, aplicando los criterios establecidos en el Anexo IV.

3. Igualmente se someterá a estudio caso por caso cualquier cambio o ampliación de los proyectos y actividades que figuran en los Anexos II y III de esta Ley ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución que puedan tener repercusiones significativas sobre el medio ambiente. A estos efectos, se entenderá que producen dichas repercusiones significativas cuando, en los porcentajes o umbrales que se determinen reglamentariamente, impliquen uno o más de los siguientes efectos:

Incremento de las emisiones a la atmósfera. Incremento de los vertidos de aguas residuales. Incremento en la generación de residuos o incremento en la peligrosidad de los mismos. Incremento de la utilización de recursos naturales y energía. Incidencia en una zona ambientalmente sensible.

4. Los proyectos que deban ser autorizados o aprobados por la Administración General del Estado se registrarán por lo dispuesto en la legislación básica estatal en materia de evaluación de impacto ambiental, si bien en tales casos deberá informar preceptivamente el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma cuando el proyecto afecte al territorio de Aragón.

4.1. Cuando la necesidad del estudio del impacto ambiental de la actuación, se someta a la decisión del órgano ambiental competente, el promotor deberá solicitarle su pronunciamiento al respecto, para lo que deberá presentar un documento ambiental del proyecto con al menos el siguiente contenido:

- La definición, características y ubicación del proyecto.
- Las principales alternativas estudiadas.
- Un análisis de impactos potenciales en el medio ambiente.
- Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.

—La forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

4.2. A tal efecto, el órgano ambiental elevará consultas, en el plazo de diez días, a las Administraciones públicas titulares de competencias vinculadas a la protección del medio ambiente, a las entidades locales y a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, previsiblemente afectadas por el proyecto para que se pronuncien sobre esos extremos en el plazo máximo de treinta días.

4.3. La resolución motivada se notificará al promotor del proyecto en el plazo máximo de tres meses desde la solicitud o desde el inicio, de oficio, del procedimiento y se publicará en el Boletín Oficial de Aragón, entendiéndose, a falta de acuerdo notificado en plazo, que el proyecto debe someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

4.4. En el supuesto de que se acuerde el sometimiento del proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, la resolución incluirá, asimismo, información sobre el contenido y grado de especificación que deberá tener el estudio de impacto ambiental a presentar por el promotor, dándole traslado de las contestaciones recibidas.

4.5. El contenido del estudio de impacto ambiental se determinará reglamentariamente, debiendo contener en todo caso:

—La descripción general del proyecto y exigencias previsibles en el tiempo en relación con la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidades de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.

—La exposición de las diferentes alternativas estudiadas y la justificación de la elección de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.

—La evaluación de los efectos previsibles directos e indirectos del proyecto sobre la población, la flora, la fauna, el suelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el paisaje y los bienes materiales, incluido el patrimonio histórico-artístico y el arqueológico. Asimismo, se atenderá a la interacción entre todos estos factores.

—Las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de influencia del proyecto, detallando, en especial, las referentes a usos permitidos y prohibidos, condiciones de uso y cualesquiera otras que pudieran tener relación con la actuación.

—Las medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos.

—El programa de vigilancia ambiental.

—Un documento de síntesis del estudio redactado en términos comprensibles. Informe, en su caso, de las dificultades informativas o técnicas encontradas en la elaboración del mismo.

4.6. El órgano ambiental pondrá a disposición del promotor del proyecto los informes y cualquier otra documentación que obre en su poder cuando resulte de utilidad para la realización del estudio de impacto ambiental.

CAPITULO 2.

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

SECCION 1

CONDICIONES GENERALES

Art. 323. *Concepto.*

Constituye el Suelo No Urbanizable Especial los terrenos que el presente Plan General incluye en esta categoría:

—Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o la legislación sectorial;

—En función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público;

—En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, ecológico, arqueológico o para la conservación del patrimonio natural y cultural;

—En razón a graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o cualquier otro riesgo natural que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

Art. 324. *Régimen general.*

1. En el Suelo No Urbanizable Especial queda prohibida cualquier construcción, actividad, utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que justifica el carácter de su protección, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o en las determinaciones del Plan General.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

3. No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los instrumentos señalados en el apartado primero.

4. Se admiten con carácter orientativo y en las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza, los usos de interés público que puedan emplazarse en el medio rural, y siempre que se encuentren entre los usos prioritarios o permitidos en la asignación que el Plan General establece en cada una de las zonas en que se divide el Suelo No Urbanizable Especial.

SECCION 2

ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Art. 325. *División en zonas.*

En función de las características anteriores, aptitudes y destino principal del territorio clasificado como Suelo No Urbanizable Especial en el municipio de Almonacid de la Sierra, se han dividido las zonas de acuerdo a los siguientes criterios de ordenación:

Z.1. Ecosistema natural (Criterios ecológicos, paisajísticos, de patrimonio natural y por riesgos naturales) -Protecciones sectoriales y complementarias (Criterios en aplicación de la legislación sectorial)

Z.2. Carreteras.

Z.3. Vías Rurales.

Z.4. Barrancos.

Art. 326. *Ecosistema natural. Condiciones de uso.*

• USOS PRIORITARIOS:

—Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los espacios naturales y de la protección del patrimonio cultural existente.

• USOS PERMITIDOS:

—Agriculturas tradicionales, explotaciones ganaderas con sistemas extensivos y revegetaciones y regeneraciones de la cobertura vegetal que no interfieran negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitats naturales y asociados a especies amenazadas que han justificado la delimitación de estos espacios naturales.

—De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural, como torres de vigilancia y construcciones e instalaciones de pequeña entidad necesarias para el estudio y control de las especies de fauna y vegetación y de prevención y alarma de incendios.

—Vinculados al mantenimiento de las obras públicas existentes y sin incluir las viviendas de uso residencial que puedan asociarse a las mismas.

—Granjas, naves y almacenes agrícolas existentes en los que pueden realizarse operaciones de mejora y rehabilitación.

—Construcciones o instalaciones que se consideren de interés público: docente, cultural, deportivo y recreativo.

—Producción eólica de electricidad, de forma que no interfiera negativamente en la conservación de los recursos naturales.

—Actividades recreativo-deportivas de vehículos de motor que supongan la circulación de un número de vehículos superior a 10. Para estas actividades será necesaria la autorización municipal. Estarán prohibidas en los periodos de mayor sensibilidad de los distintos ecosistemas, como son las épocas de reproducción.

• USOS PROHIBIDOS:

Todos los no especificados, entre los que destacan los siguientes, sin menoscabo de otros no enunciados:

—Vinculados al servicio de las obras públicas en los casos de compatibilidad con otras zonas de esta clase de suelo.

—Granjas e instalaciones agropecuarias con sistemas de explotación intensivos de nueva implantación.

—Actividades extractivas y de almacenamiento de residuos de cualquier tipo y naturaleza.

—Viviendas y cualquier actuación que requiera uso residencial incluyendo acampadas de todo tipo.

—Movimientos de tierras y roturaciones no justificadas a partir de los usos permitidos y siempre sin alteraciones que mermen las exigencias ecológicas en los ámbitos de protección forestal.

—Talas y desbroces de formaciones vegetales consideradas representativas.

Art. 327. *Ecosistema natural. Condiciones de la edificación.*

ACTUACIONES PREVIAS: Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en estas zonas y, si no guarda relación directa con la gestión del lugar o pueda afectar de forma apreciable a los hábitats y áreas críticas y sensibles para la fauna, se someterá a una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el lugar que tenga en cuenta los objetivos de conservación asignados a cada zona (Artículo 6. Directiva 92/43/CEE). Cualquier instalación o construcción en este tipo de suelo requerirá informe previo del órgano ambiental competente en cumplimiento de lo establecido en la citada directiva. Todo ello sin menoscabo de los supuestos obligados al procedimiento de Evaluación Ambiental, de acuerdo a la legislación de referencia y al trámite reducido de Análisis de Impacto Ambiental, regulados específicamente en el capítulo de normas de protección del territorio.

**SUPERFICIE CONSTRUIDA:** En estas zonas la actuación no excederá en ningún caso de una ocupación superficial superior a 600 m<sup>2</sup>, estando justificada la superficie construida en función de los usos prioritarios o permitidos a los que se adscriben.

**ALTURA MÁXIMA:** Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de 3 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta. Limitando la altura máxima a 4 metros. En las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo y a almacenes agrícolas, la altura será de 4,5 metros hasta el arranque de la cubierta y de 6 metros de altura máxima.

Se exceptúa de lo anterior los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como compatibles en estas zonas.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:**

—Fachadas: Serán planas, usando como material la piedra del país, o materiales que la imiten, con aparejo y características similares a las tradicionales.

—Cubiertas: Se realizarán siempre con faldones inclinados a una o más aguas, con acabado de teja árabe u otros materiales en tonos ocres similares a la tierra donde se sitúa.

—Proporción de huecos: Dominio del macizo sobre el hueco, ya que solo se permite el de la puerta de acceso que podrá ser de chapa de acero o de madera, evitando proporciones apaisadas, pintada en colores terrosos o marrones y una ventana de proporción cuadrada y reducidas dimensiones. Los otros dos lados carecerán

de huecos. En granjas ganaderas se permitirá una gran proporción de huecos que establezcan una correcta ventilación de los habitáculos de los animales.

—El vallado se realizará en piedra o materiales que la imiten, o en elementos naturales como la madera, prohibiéndose la utilización de otros materiales, especialmente si son elementos procedentes de desecho.

—Pavimentos: El interior de la construcción tendrá como pavimento el propio terreno natural o una superficie de tierra apisonada. En caso de que el uso requiera de pavimento interior, este será de piedra o madera.

Art. 328. *Protección de carreteras.*

1. La Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, tiene como objeto, entre otras cosas, de regular la conservación y uso de las carreteras que discurren íntegramente por el territorio de Aragón y no sean de titularidad del Estado.

Las distancias de afección a las carreteras que atraviesan el término municipal de Almonacid de la Sierra deben cumplir con lo establecido en el título VI, del uso y defensa de las carreteras.

2. El Plan General de Carreteras es el instrumento de planificación de las carreteras de Aragón, a las que se aplica la citada Ley, en el marco de la planificación general de la economía y de la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma.

3. El Plan contiene las previsiones, objetivos y prioridades de actuación en las vías que integran la Red autonómica, las Redes provinciales y las Redes municipales, las infraestructuras complementarias, en su caso, y los criterios para su revisión.

Entre los objetivos del Plan General de Carreteras se fijan los siguientes:

—Vertebrar y equilibrar el territorio aragonés, garantizando la accesibilidad adecuada a todos los puntos de la Comunidad Autónoma y actuando en los itinerarios precisos para fomentar el dinamismo de las zonas.

—Limitar el impacto sobre el medio físico, en especial sobre las áreas naturales protegidas, y minorar el negativo impacto del tráfico sobre los núcleos de población. A tal efecto, los proyectos de autopistas, autovías y nuevas carreteras deberán cumplir la normativa sobre impacto ambiental y ser informados preceptivamente por el órgano competente de la Comunidad Autónoma. Las modificaciones del trazado de las carreteras existentes incluirán desde la fase de estudio previo un análisis y evaluación de los impactos ambientales previsible.

4. Las Diputaciones Provinciales, en tanto mantengan la titularidad sobre sus actuales carreteras, y los municipios elaborarán sus planes de carreteras en desarrollo del Plan General de Carreteras de Aragón y en coordinación con el mismo.

Art. 329. *Protección de vías rurales.*

Aunque en el término municipal de Almonacid de la Sierra, no existen vías consideradas "cabañeras", en los caminos rurales de acceso a fincas de labor, se considerarán a efectos de su mantenimiento y regulación, las normas establecidas en la Ley 10/2005 de 11 de noviembre.

Es objeto de la citada Ley la regulación de las vías pecuarias o cabañeras en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón conforme a su competencia exclusiva y en el marco de la legislación básica del Estado.

La actuación del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma y, en su caso, de cualesquiera otras Administraciones públicas aragonesas sobre las vías pecuarias persigue los siguientes fines, que interesan en el caso del presente Plan General:

—Ordenar y regular el uso de las vías.

—Asegurar la adecuada conservación de las vías y otros elementos directamente vinculados con las mismas, debido a sus características ambientales, culturales o históricas, mediante la adopción de medidas de protección y restauración.

—Garantizar, promover y fomentar el uso público de las mismas, tanto para facilitar, con prioridad, el tránsito ganadero u otra utilización agropecuaria como para otros usos compatibles y complementarios de estos.

Art. 330. *Protección de barrancos. Condiciones de uso.*

• USOS PRIORITARIOS:

—Agriculturas tradicionales y forestales en recuperación de los ecosistemas fluviales.

• USOS PERMITIDOS:

—Vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas destinadas a la mejora de los ecosistemas fluviales.

—Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los valores de la zona.

—Actividades extractivas con la garantía de restauración del medio natural tras la finalización de la actividad.

—De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural.

—Ganadería de carácter extensivo.

• USOS PROHIBIDOS:

—Todos los no especificados, prohibiendo expresamente cualquier construcción que no corresponda a las peculiaridades y usos compatibles en esta zona, quedando las existentes fuera de ordenación.

• REGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO:

—Las obras que queden ubicadas sobre el dominio público hidráulico y en la zona de policía deberán solicitar y contar con la preceptiva autorización o concesión al organismo de cuenca.

—En todo caso, se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros, en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso del personal de vigilancia.

—Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, 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.) deberán 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.

### CAPITULO III

#### SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

##### Art. 331. *Definición y régimen jurídico.*

Constituye el Suelo No Urbanizable Genérico los terrenos que son objeto de protección por sus especiales características ambientales, agrícolas y paisajísticas, pero en grado menor que los suelos clasificados como Suelo No Urbanizable Especial y en consecuencia le es aplicable el régimen general de usos establecido en el presente capítulo.

Se permiten todos los usos contemplados en las condiciones generales establecidas en este Capítulo, con sus correspondientes limitaciones; y se prohíben los no incluidos en dichas normas. El resto de los usos legalmente autorizados que se ajusten a las respectivas licencias, pero no correspondan a usos permitidos en las presentes Normas, tendrán la consideración de usos tolerados; no se permitirán ampliaciones de los mismos y solo podrán sustituirse por usos permitidos.

##### Art. 332. *Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante licencia municipal.*

1. En suelo no urbanizable genérico, el municipio de Almonacid de la Sierra, podrán autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido en el presente Plan General, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones agrarias, las vinculadas a usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivo agrícola de regadío, cultivo agrícola de secano, obras y mejoras agrícolas o invernaderos.

b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación, en los términos que se describen en el artículo 30 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

##### Art. 333. *Autorización de usos en Suelo No urbanizable genérico mediante autorización especial.*

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 32 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y de conformidad con el régimen establecido, en el Plan General o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública e interés social y contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, siempre que quede acreditada la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta para ello como consecuencia de la inexistencia de planeamiento general.

c) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. Cuando se trate de actuaciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, la autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

##### Art. 334. *Régimen en la zona cultivos.*

Se corresponde con las superficies ocupadas mayoritariamente por cultivos de secano en unidades geomorfológicas de glaciés, rellanos y terrazas altas, por lo que presenta valores agrarios y, en menor medida, de medio natural. Estos suelos se asimilan al Suelo No Urbanizable Genérico respecto a su regulación normativa.

#### • ZONIFICACION:

Ocupa el ámbito de suelo No Urbanizable situado al norte y al este de la localidad. Se encuentra ocupado mayoritariamente por cultivos de vid y de cereales.

#### • USOS PRIORITARIOS:

—Usos agrarios tradicionales.

#### • USOS PERMITIDOS:

—Usos vinculados a explotaciones agrarias, tales como almacenes agrícolas, granjas e instalaciones agropecuarias, instalaciones frigoríficas, de transformación y de comercialización de productos agrarios, y otros, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación. Cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación.

—Usos relacionados con la explotación de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, tales como industrias extractivas relacionadas con el medio, molinos, graveras, canteras, minas en el primer caso, e instalaciones de

guarda, entretenimiento, vigilancia y protección en el segundo, entre otros, incluyendo los almacenes de materiales y vehículos necesarios, los refugios, instalaciones relacionadas con actividades extractivas, mineras, cinegéticas y otras, y la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la instalación.

—Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas: tanto del sistema de comunicaciones y transporte, como los relacionados con las infraestructuras eléctricas (producción y transporte) de captación, tratamiento, abastecimiento y saneamiento de aguas, el gas y las telecomunicaciones, incluyendo las instalaciones de antenas, estaciones repetidoras, emisoras y otras. Cumpliendo la legislación sectorial aplicable.

En general 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 y servicio de las actividades que se desarrollan en relación con ellas. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen las instalaciones para el control de tráfico, las estaciones de peaje, los puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras como gasolineras, y sus usos complementarios, bares, restaurantes, pequeño comercio, moteles, almacenes de material y maquinaria, talleres de reparación, viveros, etc., así como la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.

—Talleres y almacenes de materiales inertes al servicio de otras actividades, como pueden ser almacenes de cantería y productos al servicio de la construcción o las actividades agropecuarias.

—Usos industriales y actividades clasificadas con arreglo al RAMINP que deban emplazarse en el medio rural por superar las limitaciones del Suelo Urbano o que deban emplazarse en él por la relación directa con el medio, como pueden ser talleres de cantería, elaboración de productos a partir de elementos extraídos del medio, etc., adoptando siempre las medidas correctoras necesarias para disminuir sus efectos e impactos.

—Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población y cumpliendo las limitaciones establecidas en esta norma de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 30.3) de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 de 17 de junio.

—Construcciones o instalaciones que se consideren de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, tales como instalaciones de carácter científico, docente, cultural, deportivo, recreativo, sanitario y asistencial. Se integran en este grupo las acampadas, y actuaciones relacionadas con el turismo "verde".

—Renovación de construcciones existentes. Tanto de edificaciones rurales aisladas, como torres, mases, pajares, etc.; también conjuntos de edificaciones como aldeas, barrios o pueblos deshabitados. Podrán destinarse a cualquiera de los usos compatibles con esta clase de suelo, incluido el de viviendas, con excepción de los de actuaciones industriales clasificadas y los ganaderos, salvo en el caso de haber sido el uso originario de las construcciones y cumplir con la legislación sectorial de aplicación. Siempre con respeto a las características tipológicas y estéticas fundamentales de lo existente, y si se les pueda dotar de los servicios necesarios. También pueden utilizarse para usos complementarios de instalaciones agrarias de grandes dimensiones, si se cumple con la normativa que sea de aplicación.

—Otros usos no contemplados que quepa considerar de interés público de acuerdo con lo establecido en el artículo 75.3 de las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales de Zaragoza, siendo una enumeración no limitativa. Para otros usos y actividades distintos a los descritos, se requerirá la justificación 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.

#### • USOS PROHIBIDOS:

Todos los no contemplados entre los anteriores.

#### • CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Se regulan seguidamente los usos compatibles atendiendo a 6 grupos en los que se han dividido las actividades prioritarias y permitidas en esta zona:

##### 334.1. GRUPO 1. USOS VINCULADOS A EXPLORACIONES AGRARIAS, CON LAS EXPLORACIONES DE RECURSOS NATURALES Y DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. PARCELA MÍNIMA:

La existente con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del plan.

En nuevas parcelaciones, para explotaciones agrarias y talleres y almacenes de materiales inertes, 6.000 m<sup>2</sup>.

En explotaciones de los recursos naturales, la necesaria para la actividad. En ningún caso, podrán efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza.

##### SUPERFICIE EDIFICABLE:

0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### OCUPACIÓN MÁXIMA:

30% en parcelas de superficie igual o inferior a 6.000m<sup>2</sup> 20% en parcelas de superficie superior a 6.000m<sup>2</sup>. Además de la anterior limitación, se establece el límite de un 15% más para actuaciones complementarias, tales como pavimentaciones, aljibes, silos y otras. Se exceptúa de la anterior limitación, las instalaciones existentes que podrán mantenerse aun con ocupaciones superiores y, si se demuestra imprescindible para su mantenimiento, podrán autorizarse pequeñas ampliaciones, hasta un 50% más de su actual superficie, que deberá autorizarse mediante convenio a suscribir con el Ayuntamiento que señalará las condiciones exigibles con la ampliación.

##### ALTURAS MÁXIMAS:

Dos plantas, 7 metros Altura máxima visible: 8 metros. Excepto elementos de carácter puntual, necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

**RETRANQUEOS:**

En vallados y cerramientos: 2 metros al borde de caminos. Si este no fuera reconocible, 3,5 metros a su eje. En edificaciones: 2 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 3 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca colindante. En rehabilitación de edificaciones, los existentes.

**PROPORCIONES:**

La forma de la planta de las nuevas construcciones será preferentemente rectangular, con una proporción entre ambos lado, de 1 a 4 como máximo, con la limitación, por edificio, de una superficie máxima de 1.500 m<sup>2</sup>. Si se necesita de mayor extensión, se resolverá mediante conjuntos de edificaciones que respeten el resto de las determinaciones de esta norma.

En rehabilitación, las existentes. En el caso de proponer formas diferentes, deberá justificarse previamente su necesidad o ventajas tramitando ante el Ayuntamiento la solicitud correspondiente.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Fachada: Preferentemente de piedra del país con características similares a las tradicionales, se permiten revocos continuos y lisos que mantengan las características tradicionales sobre todo tipo de fábricas y el bloque visto de hormigón el color ocre. Se prohíbe especialmente el uso del bloque de hormigón visto en otras tonalidades y el revestimiento de mortero en color gris o muy claro. Se permite la combinación de revocos continuos con zócalos de piedra, bloque ocre visto o de hormigón.

Cubiertas: Serán de faldones inclinados, con las vertientes a dos o cuatro aguas, excepto en las edificaciones existentes y las de tamaño inferior a 100 m<sup>2</sup>, que podrán ser a un solo agua, que podrán contar con aleros. Los materiales de cobertura podrán ser de teja curva cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocre, y grises, y también de fibrocemento y chapa metálica en colores integrados en el entorno. Prohibidos los materiales oscuros y negros y el aluminio en su color.

Colores: Ocre, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno. Carpintería: Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color y el lacado o galvanizado en blanco.

Vallado: se estará a lo dispuesto para él en las condiciones específicas que figuran al final de las condiciones de la edificación.

**TRAMITACION:**

Licencia municipal, además de las que les correspondan en función de la instalación propuesta.

**OTRAS CONDICIONES:**

Se cumplirán las Normas de Protección y las Ordenanzas generales. En viviendas vinculadas se cumplirán las Ordenanzas de habitabilidad e higiene. Los vallados cumplirán con lo señalado para ellos en las presentes Normas.

**334.2. GRUPO 2. USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.****PARCELA MÍNIMA:**

No se fija parcela mínima, ya que será la necesaria para el desarrollo de la función propuesta.

**SUPERFICIE EDIFICABLE:**

La necesaria para el desarrollo de su función. Para los usos complementarios, se limita:

Viviendas vinculadas: 100 m<sup>2</sup> construidos Talleres, almacenes, pequeño comercio, bares y restaurantes, etc., al servicio del uso principal, hasta un 50% de la superficie destinada al mismo.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:**

No se limita para los usos destinados a la ejecución o prestación del servicio o su entretenimiento. En las edificaciones complementarias, 30% en parcelas de superficie igual o inferior a 5.000 m<sup>2</sup> y 20% en parcelas de superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>. Además de la anterior limitación, se establece el límite de un 15% más para actuaciones complementarias, tales como pavimentaciones, aljibes, silos y otras.

**RETRANQUEOS:**

Para los usos principales de servicios, los necesarios para el cumplimiento de su función y, en todo caso, los fijados en cada caso por la legislación sectorial de aplicación. En vallados y cerramientos: 5 metros al borde de caminos. Si este no fuera reconocible, 8 metros a su eje.

En edificaciones destinadas a usos complementarios del principal: 10 metros al cerramiento. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca. En rehabilitación de edificaciones, los existentes.

**ALTURA MÁXIMA:**

Dos plantas, 7 metros Altura máxima visible: 8 metros Excepto elementos de carácter puntual, necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

**PROPORCIONES:**

La forma de la planta de las nuevas construcciones será preferentemente cuadrada o rectangular, con una proporción entre ambos lado, de 1 a 4 como máximo, con la limitación, por edificio, de una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>. Si se necesita de mayor extensión, se resolverá mediante conjuntos de edificaciones que respeten el resto de las determinaciones de esta norma.

En el caso de proponer formas diferentes, deberá justificarse previamente su necesidad o ventajas tramitando ante el Ayuntamiento la solicitud correspondiente. En rehabilitación, las existentes.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Fachada: Preferentemente de piedra del país con características similares a las tradicionales, se permiten revocos continuos y lisos que mantengan las características tradicionales sobre todo tipo de fábricas y el bloque visto de hormigón el color ocre. Se prohíbe especialmente el uso del bloque de hormi-

gón visto en otras tonalidades y el revestimiento de mortero en color gris o muy claro. Se permite la combinación de revocos continuos con zócalos de piedra, bloque ocre visto o de hormigón.

Cubiertas: Serán de faldones inclinados, con las vertientes a dos o cuatro aguas, excepto en las edificaciones existentes y las de tamaño inferior a 100 m<sup>2</sup>, que podrán ser a un solo agua, que podrán contar con aleros. Los materiales de cobertura podrán ser de teja curva cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocre, y grises, y también de fibrocemento y chapa metálica en colores integrados en el entorno. Prohibidos los materiales oscuros y negros y el aluminio en su color.

Colores: Ocre, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno. Carpintería: Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

Vallado: se estará a lo dispuesto para él al final de las condiciones de la edificación.

**TRAMITACIÓN:**

Licencia municipal, además de las que les correspondan en función de la instalación propuesta.

**OTRAS CONDICIONES:**

Se cumplirán las Normas de Protección y las Ordenanzas generales. En viviendas vinculadas se cumplirán las Ordenanzas de habitabilidad e higiene. Los vallados cumplirán con lo señalado para ellos en las presentes Normas.

**334.3. GRUPO 3. USOS INDUSTRIALES, ACTIVIDADES CLASIFICADAS CON ARREGLO AL RANMP E INSTALACIONES AGRARIAS ESPECIALES.****PARCELA MÍNIMA:**

10.000 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EDIFICABLE:**

La superficie edificable no excederá de los 1.500 m<sup>2</sup> en un solo volumen.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:**

10% de la parcela.

**EDIFICABILIDAD:**

0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**RETRANQUEOS:**

En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos. Si este no fuera reconocible, 4,5 metros a su eje. En edificaciones: 3 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 4 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca colindante.

**ALTURA MÁXIMA:**

Dos plantas, 10 metros, con un máximo de altura visible de 13 metros, excepto elementos puntuales necesarios para el funcionamiento de la instalación.

**PROPORCIONES:**

No se señalan.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Fachada: Piedra, revestimientos continuos de todo tipo, siempre que los colores entonen con el entorno.

Cubiertas: Libertad de planteamiento. Se prohíben, exclusivamente, el fibrocemento y el aluminio en su color.

Carpintería: Libertad de planteamiento.

Proporción de huecos: No se regula.

Vallado: se estará a lo dispuesto para él al final de las condiciones de la edificación.

**MEDIDAS CORRECTORAS:**

Si no es desaconsejable para el desarrollo de su función, en torno a las edificaciones se plantará doble hilera de arbolado y seto vivo tras el vallado, que deberá conservarse adecuadamente. Los silos, tolvas, maquinarias, e instalaciones similares que destaquen del conjunto edificado, además de lo anterior, se pintarán en colores miméticos con el entorno. Junto a las viviendas vinculadas a las explotaciones se plantarán al menos diez unidades arbóreas. Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos. Las operaciones de carga y descarga y la dotación de aparcamiento generadas, se resolverán en el interior de la parcela, y estarán dotadas e arbolado para minimizar su impacto visual.

En caso de contener actividades clasificadas, se adoptarán las necesarias medidas correctoras para eliminación de molestias y riesgos.

**334.4. GRUPO 4. EDIFICACION AISLADA DESTINADA A VIVIENDA UNIFAMILIAR.****PARCELA MÍNIMA:**

Tendrá una superficie de al menos 10.000 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EDIFICABLE:**

La superficie edificable máxima es de 300 m<sup>2</sup>.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:**

No se fija, será la resultante de la aplicación de las condiciones de esta norma.

**RETRANQUEOS:**

En vallados y cerramientos: 2 metros al borde de caminos. Si este no fuera reconocible, 3,5 metros a su eje. En edificaciones: 2 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 3 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca colindante.

**ALTURA MÁXIMA:**

Dos plantas, 6 metros, con un máximo de altura de 7 metros.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Tipología, construcción y materiales: Las construcciones deberán acomodarse a las características tipológicas coherentes con el municipio de Almonacid de la Sierra, con el objeto de integrarse en el ambiente rural de su entorno.

**Fachada:** Las fachadas serán predominantemente planas. Los materiales a utilizar en ellas serán piedra del país con características similares a la usada tradicionalmente o revocos continuos y lisos en tonos ocres. También se permite la combinación entre ambos, por paños y plantas completas o como recurso decorativo mediante elementos continuos, en franjas o de carácter puntual. También se permite la utilización del ladrillo macizo tradicional de color ocre e, incluso, el hormigón abujardado en elementos puntuales. Se prohíbe la utilización de otros materiales, como el ladrillo cara vista actual, el bloque de hormigón, la cerámica y el aluminio, y la utilización del PVC en su color en canales y bajantes. Asimismo, se prohíben los revocos de grano grueso y los de color gris cemento, los de colores fuertes disonantes con los del entorno y el blanco en grandes superficies. No podrán existir fachadas con una longitud continua superior a 15 metros.

**Cubierta:** Será del tipo tradicionalmente usado en el núcleo, con faldones inclinados y aleros salientes de la fachada, utilizando como material de cobertura la teja cerámica o de hormigón con efectos similares a la teja árabe y de colores tradicionales como son los ocres, ocres envejecidos y pardos rojizos.

**Proporción de huecos:** Preferentemente cuadrados o rectangulares colocados en situación vertical. Las puertas cocheras se colocarán integradas en la composición, y podrán tener una anchura máxima de 3 metros.

**Carpintería:** Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color. Vellido: se estará a lo dispuesto para él al final de las condiciones de la edificación.

#### MEDIDAS CORRECTORA:

Para colaborar con la regeneración de la vegetación autóctona se exige la plantación de al menos diez unidades arbóreas junto a la vivienda. Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos.

#### NÚCLEO DE POBLACIÓN:

Se garantizará la no formación de núcleo de población, justificando el cumplimiento de las condiciones definidas en las presentes Normas.

#### TRAMITACIÓN:

Licencia municipal, además de las que les correspondan en función de la instalación propuesta.

#### OTRAS CONDICIONES:

Se cumplirán las Normas de Protección y las Ordenanzas generales. En especial las Ordenanzas de habitabilidad e higiene.

### 334.5. GRUPO 5. USOS DE INTERÉS PÚBLICO QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL.

#### PARCELA MÍNIMA:

La superficie mínima será de 6.000 m<sup>2</sup>.

#### OCUPACIÓN MÁXIMA:

10% de la parcela.

#### EDIFICABILIDAD:

0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un máximo de 5.000 m<sup>2</sup>.

#### RETRANQUEOS:

En vallados y cerramientos: 2 metros al borde de caminos. Si este no fuera reconocible, 3,5 metros a su eje. En edificaciones: 2 metros al cerramiento del linderos que de frente a caminos y 3 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto de los linderos de la finca colindante.

#### ALTURA MÁXIMA:

Dos plantas, 10 metros, con un máximo de altura visible de 13 metros, excepto elementos puntuales necesarios para el funcionamiento de la instalación.

#### PROPORCIONES:

No se señalan.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS:

**Fachada:** Piedra, revestimientos continuos de todo tipo, siempre que los colores entonen con el entorno.

**Cubiertas:** Libertad de planteamiento. Se prohíben, exclusivamente, el fibrocemento y el aluminio en su color.

**Carpintería:** Libertad de planteamiento.

**Proporción de huecos:** No se regula.

**Vallado:** se estará a lo dispuesto para él al final de las condiciones de la edificación.

#### MEDIDAS CORRECTORA:

En torno a las edificaciones o en el perímetro de la parcela, se plantará doble hilera de arbolado, que deberá conservarse adecuadamente. Las instalaciones especiales que destaquen del conjunto edificado, además de lo anterior, se pintarán en colores miméticos con el entorno. Junto a las viviendas vinculadas a las explotaciones se plantarán al menos diez unidades arbóreas. Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos. Las operaciones de carga y descarga y la dotación de aparcamiento generadas, se resolverán en el interior de la parcela, y estarán dotadas e arbolado para minimizar su impacto visual.

#### OTRAS CONDICIONES:

Se cumplirán las Normas de Protección y las Ordenanzas generales. En especial las Ordenanzas de habitabilidad e higiene.

En campamentos y áreas recreativas además de lo anterior, se plantarán dos árboles por plaza de acampada, además de respetar el arbolado existente.

### 334.6. GRUPO 6. REHABILITACIÓN O RENOVACIÓN DE EDIFICIOS RURALES EXISTENTES.

Con el objeto de alcanzar su recuperación, se permiten todas aquellas actuaciones y obras tendentes a su mantenimiento y mejora, pero también las necesarias de actualización y renovación, siempre que se mantengan las características tipológicas y estéticas fundamentales propias de tales construcciones, sin generar aumento del volumen edificado.

—Se podrá plantear el cambio de uso respecto al original del edificio o edificios, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita, si con ello no se distorsiona el objetivo de su conservación. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requiera la actuación que, cuando sea de suficiente entidad, podrá resolverse mediante Plan Especial de Protección y Mejora de acuerdo a lo establecido en los artículos 115 y siguientes del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero.

—Deberá también resolverse de manera adecuada el acceso y suministros, así como la demanda de aparcamientos generada.

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

La parcela, ocupación, volumen y alturas serán las existentes, recuperando en los casos posibles los materiales tradicionales utilizados. Se podrá autorizar la realización de nuevas construcciones hasta un volumen máximo de un 10% más del existente, si se demuestran imprescindibles para la operación, por cuestiones técnicas y de funcionamiento debidamente justificadas, que no puedan ser resueltas en las construcciones existentes.

#### OTRAS CONDICIONES:

En el caso de proceder a renovación justificada o a la ampliación autorizada de las edificaciones existentes, se seguirán las siguientes condiciones:

#### VOLUMEN Y ALTURAS:

Las nuevas edificaciones y las renovadas, no podrán superar en dimensiones de planta ni en alturas a las del conjunto de las edificaciones existentes.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS:

**Tipología, construcción y materiales:** Las construcciones deberán acomodarse a las características tipológicas y estéticas coherentes con lo preexistente, con el objeto de integrarse en el conjunto que se pretende recuperar. Justificando en base a ello las propuestas.

**Fachada:** Las fachadas serán predominantemente planas. Los materiales a utilizar en ellas serán piedra del país con características similares a la usada tradicionalmente o revocos continuos y lisos en tonos ocres. También se permite la combinación entre ambos, por paños y plantas completas o como recurso decorativo mediante elementos continuos, en franjas o de carácter puntual.

Se prohíbe la utilización de otros materiales, como el ladrillo cara vista actual, el bloque de hormigón, la cerámica y el aluminio, y la utilización del PVC en su color en canales y bajantes. Así mismo, se prohíben los revocos de grano grueso y los de color gris cemento, los de colores fuertes disonantes con los del entorno y el blanco en grandes superficies, excepto si es ese el preexistente.

**Cubierta:** Será del tipo tradicionalmente usado en el ámbito en el que se actúa. Se prohíbe la utilización del fibrocemento y el aluminio en su color, y el de pizarra e imitaciones en colores oscuros.

**Proporción de huecos:** Los que correspondan al análisis efectuado de los ya existentes. **Carpintería:** Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

**Vallado:** Si hiciera falta, se estará a lo dispuesto para él al final de las condiciones de la edificación.

#### MEDIDAS CORRECTORA:

Se garantizará la correcta solución de accesos y servicios, con especial cuidado en la depuración de vertidos, y la eliminación de elementos que afectan negativamente al conjunto sobre el que se interviene.

#### OTRAS CONDICIONES:

Se cumplirán las Normas de Protección y las Ordenanzas generales. En especial las Ordenanzas de habitabilidad e higiene con la adecuación prevista en estas Normas.

#### CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS Y VALLADOS:

1. Los vallados se limitarán al máximo, para evitar los cierres de perspectivas, al no ser elementos habituales de esta zona. En caso de justificarse su necesidad, serán adecuados al medio rural, procediendo a su ejecución de la manera más ligera posible, con elementos de calidad.

2. Se situarán respetando los retranqueos a caminos establecidos en las condiciones de la edificación para cada caso y los señalados por la legislación sectorial para el dominio público y las infraestructuras.

3. Se recomiendan vallados inferiores a 1,20 metros de altura realizados con materiales de calidad, bien de muros de piedra, elementos de madera o con mallas metálicas poco tupidas.

4. En caso de necesitar alturas mayores, se plantearán con elementos ligeros, no supongan obstáculos al aire y a las vistas, de elementos de madera metálicos ligeros, bien en toda la altura o a situar sobre los muros de piedra de 1,20 metros de altura, o con un pequeño zócalo e fábrica de 0,40 metros de altura, que pueden trasdosarse con elementos vegetales vivos, bien tipo seto, arbustos o con arbolado hasta una altura máxima de 2,50 metros.

5. Se prohíben los vallados de fábrica, los metálicos muy tupidos y en general todos aquellos que presenten características urbanas, como los de celosía de cualquier tipo y los de prefabricados de hormigón, así como lo de materiales de desecho.

## Servicio Provincial de Economía y Empleo

### CONVENIOS COLECTIVOS

**Empresa Grumetal, S.A.**

**Núm. 13.092**

En relación al convenio colectivo de la empresa Grumetal, S.A. (código de convenio 50003072011999), publicado en el BOPZ núm. 232, de fecha 8 de octubre de 2012 (anuncio núm. 10.816), se observa que en el mismo se omitieron las tablas salariales para el año 2012, que ahora se publican.