

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 50.759

**Departamento de Obras Públicas,
Urbanismo, Vivienda y Transportes**

El Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 25 de abril de 2012, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- DENEGAR, DE FORMA PARCIAL, la APROBACIÓN DEFINITIVA del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de EL VALLECILLO, conforme a lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, al considerarse incumplidos, de forma sustancial los requisitos materiales en la totalidad del Suelo Urbanizable propuesto, en su categoría de Delimitado, ya que su horizonte temporal de gestión supera el límite máximo de diez años establecido en el precepto legal, lo que sería contrario al principio de desarrollo sostenible así como por la falta de justificación de la necesidad de dicho sector de urbanización prioritaria.

SEGUNDO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, DE FORMA PARCIAL, el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de EL VALLECILLO, conforme a lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, ya que pueden considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

1.- El suelo urbano Consolidado, con excepción de aquella parte de la franja situada en segundo nivel de la ampliación propuesta al Sur de la Calle Mayor, que no reúna las características de suelo urbanizado con arreglo a lo dispuesto en el art. 12.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo. El ámbito que no reúna las mencionadas características deberá incluirse en su caso en la categoría de No Consolidado, delimitando la Unidad de Ejecución correspondiente.

2.- El Suelo no urbanizable en sus categorías de Genérico y Especial, aunque deberá justificarse la posibilidad de permitir el uso de vivienda unifamiliar aislada, conforme a lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

TERCERO.- Suspender la publicación del acuerdo, respecto a la aprobación definitiva parcial y consecuentemente su ejecutividad, hasta tanto se presente un ejemplar del documento técnico que subsane los reparos de este acuerdo.

Posteriormente El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 30 de OCTUBRE de 2012, y en relación este expediente, adoptó el siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, DE FORMA PARCIAL, el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de EL VALLECILLO, conforme a lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, ya que pueden considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo al Suelo Urbano No Consolidado, que dará lugar a una Unidad de Ejecución nº 1.

SEGUNDO.- MOSTRAR CONFORMIDAD CON EL TEXTO REFUNDIDO del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de EL VALLECILLO, puesto que satisface las prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo, en su acuerdo de Aprobación Definitiva de fecha 25 de abril de 2012.

TERCERO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido normativo del Texto Refundido presentado.

Lo que se hace público en este Boletín Oficial de Aragón, sección de la Provincia de Teruel, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón y se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**CAPÍTULO 1º.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL****Artículo 1.- FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

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

Artículo 3.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGACIONES.

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

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

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

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

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

Artículo 4.- REVISIÓN O MODIFICACIÓN.

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

A) La revisión de los mismos.

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

2.- Procederá la revisión de los siguientes casos:

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

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

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

D) Por el agotamiento del Plan.

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

F) Cuando otras circunstancias así lo aconsejen.

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

4.- El procedimiento de revisión o de modificación se ajustará a disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente en el momento de llevarse a cabo

Artículo 5.- PUBLICIDAD.

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

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

Artículo 6.- APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN.

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

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

3.- El Ayuntamiento en cualquier caso podrá pedir asesoramiento, para su aplicación, al Consejo Provincial de Urbanismo (en adelante C.P.U)

4.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan General. El orden de prevalencia será el siguiente:

-Memoria Justificativa:

-Normativa Urbanística

-Planos de Ordenación

-Catalogo de elementos protegidos.

-Estudio económico.

No obstante esta prevalencia se determinará, en todo caso, en un procedimiento aclaratorio, en el que se solicitarán todos aquellos informes necesarios, y cuya resolución determinará el documento que prevalece. En todo caso, como norma general, debe entenderse a la solución que derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

5.- Si existieran contradicciones entre los planos de diferente escala prevalecerá lo que indiquen los planos de menor escala, por ejemplo, prevalecerá el plano a escala 1:1.000 sobre otros a escala 1:2.000. Los datos relativos a la delimitación, superficies de ámbitos de planeamiento y gestión, se han definido en base a la medición realizada con la cartografía disponible, si existieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas previa tramitación y aprobación de la modificación necesaria del planeamiento.

Artículo 7.- VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.

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

2.- Los órganos competentes. Velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística, ejerciendo las competencias que a cada uno incumben.

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

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

Artículo 8.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.

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

Artículo 9.- DESARROLLO.

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

A) En el Suelo Urbano:

-A través de Planes Especiales de Reforma Interior.

-Estudio de Detalle.

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

B) En Suelo no Urbanizable:

-A través de posibles Planes Especiales.

C) En Suelo Urbanizable:

-A través de Planes Parciales. Los cuales deberán contener la aplicación de la Ordenanza 5 de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el Acuerdo del Gobierno de Aragón de 9 de Junio de 2009, según lo cual se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

A) En suelos residenciales, 450 € por vivienda.

B) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m² de suelo industrial ó 150 € por habitante equivalente.

TÍTULO I.-DISPOSICIONES GENERALES**CAPÍTULO 2º.- CONSERVACIÓN, SEGURIDAD Y RUINAS**

Artículo 10.- ORDENES DE EJECUCIÓN.

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.

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

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

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

5.- Caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento con cargo a aquellos.

Artículo 11.- MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

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

2.- El párrafo anterior será aplicable en los casos de deficiencia contra la higiene producidas por el estado de las edificaciones, sus instalaciones y solares.

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

Artículo 12.- EDIFICIOS RUINOSOS.

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

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

A) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

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

C) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 13.- EXPEDIENTE DE RUINA.

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

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

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

B) Indicios razonables de estado ruinoso.

2º.- A instancia de cualquier interesado.

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

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

Artículo 14.- VALLAS.

1.- En los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se dispondrán vallas con una anchura máxima de la mitad de la acera, y una altura, por lo menos, de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

2.- En las calles sin aceras o con aceras estrechas que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, la Alcaldía, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, determinará las condiciones en que se hayan de establecer, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos, cuando fuera necesario.

3.- La instalación de vallas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente.

Artículo 15.- ANDAMIOS Y GRUAS.

1.- La construcción de andamios de cualquier categoría se llevará a cabo con todas las precauciones de seguridad para los operarios y para los transeúntes, que previenen las disposiciones vigentes sobre la materia.

2.- Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de tal manera que se evite todo peligro para operarios y tránsito.

3.- Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo en casos especiales y con la autorización pertinente.

4.- Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización.

5.- La instalación de andamios y grúas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente. Deberá presentarse la documentación que acredite la idoneidad técnica de los sistemas instalados, seguros y permisos de las administraciones competentes.

Artículo 16.- APEOS.

1.- Cuando el edificio así lo requiera, el propietario vendrá obligado a disponer de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores del mismo, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

2.- La necesidad de apeo, en caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de las autoridades o de particulares.

Artículo 17.- OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS.

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

Artículo 18.- APEOS URGENTES.

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

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

Artículo 19.- DERRIBOS Y DEMOLICIONES.

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

2.- Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en las condiciones de la licencia, adoptándose las precauciones convenientes para evitar el polvo.

3.- Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianeras).

Artículo 20.- ESCOMBROS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 21.- LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.

1.- Los propietarios de solares sobre los que no se encuentre ningún tipo de edificación o tan solo ocupados en parte de ellos, deberán mantenerse en las debidas condiciones de salubridad, procurando la limpieza periódica de los mismos. Se consideran solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir su cerramiento en el plazo de un mes.

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

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 3º.- LICENCIAS

Artículo 22.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1.- Quedan sujetos a licencia todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo que, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación.

2.- Las licencias se clasificarán, en:

A) Licencia ambiental de actividad clasificada que se exigirá para la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada, considerando actividades clasificadas aquellas que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que aparecen recogidas en la normativa vigente reguladora de estas actividades (Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones ya sean de nueva planta o ampliación.

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

C) Las obras de instalación de servicios públicos.

D) Las parcelaciones urbanísticas.

E) Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 23.- NECESIDAD DE LA LICENCIA.

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

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

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

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

3.- A título enunciativo se consideran obras mayores:

-Las edificaciones de nueva planta.

-Las que afectan a la estructura.

-Construcción de cocheras.

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

-Modificación del aspecto exterior del edificio.

-Todas las que no sean consideradas menores.

4.- Se consideran obras menores:

-Plantaciones.

-Construcciones de cerramientos.

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

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

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

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

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

-Construcción, reparación o demolición de cobertizos para usos secundarios de planta baja no lindantes con vía pública y superficie inferior a 20 m².

-Construcción, reparación o demolición de cabañas en suelo no urbanizable, con superficie inferior a 20 m².

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

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

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

7.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

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

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

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

-Reposición de las aceras confrontantes a la finca.

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

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

Artículo 24.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN.

1.- Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 171 de la L.U.A.

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

B) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observase incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

C) Los informes relativos a la solicitud serán evaluados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

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

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

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

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

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

Artículo 25.- COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN.

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

2.- Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un (1) mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres (3) meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratase de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta si más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudarán el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo ordinario.

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

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

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

Artículo 26.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA.

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

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

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

Artículo 27.- OBRAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS CONDICIONES.

1.- Obras y usos en curso de ejecución.

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

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

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

2.- Obras terminadas.

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

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

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

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

Artículo 28.- SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA.

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

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

Artículo 29.- REVISIÓN Y ANULACIÓN DE LICENCIAS.

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

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

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

Artículo 30.- PERMISOS DE URGENCIA.

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

Artículo 31.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

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

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 4º.- FINAL DE OBRAS

Artículo 32.- COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO.

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

Artículo 33.- CEDULA DE HABITABILIDAD.

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

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

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

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

Artículo 34.- LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS.

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

A) Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.

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

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

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 5º.- DISCIPLINA URBANÍSTICA**Artículo 35.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

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

Reglamento de Planeamiento

Reglamento de Disciplina Urbanística

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

Ley de Ordenación de la Edificación.

2.- Las infracciones urbanísticas se clasifican en:

1º.- Infracciones leves.

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

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

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

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

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

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

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

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

2º.- Infracciones graves.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3º.- Infracciones muy graves.

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

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

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

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

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

Artículo 36.- RESPONSABLES Y SANCIÓN.

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

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

TÍTULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1º.- GENERALIDADES

Artículo 37.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

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

2.- Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así delimitados en los planos de ordenación bien por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; o bien por estar incluidas en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes y los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

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

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

Artículo 38.- DEFINICIONES GENERALES.

1.- SISTEMAS GENERALES: Se entiende con este término a las infraestructuras y equipamientos urbanísticos (espacios libres, verdes, deportivos y de recreo, centros docentes, dotaciones y equipamientos, servicios de interés social, viales, infraestructuras...) al servicio de toda o gran parte de la población del municipio previstos por el Plan General.

2.- SISTEMAS LOCALES: Se entiende con este término a 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.

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

4.- UNIDADES DE EJECUCIÓN: La ejecución del planeamiento se desarrollará sistemáticamente mediante las unidades de ejecución que se delimiten, permitiendo en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de la superficie.

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

6.- SOLAR: Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, según las condiciones establecidas en el artículo 15 de la L.U.A/99.

7.- SECTOR: Es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

Artículo 39.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

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

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

B) Estar prevista su expropiación

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

Artículo 40.- EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS FUERA DE ORDENACIÓN.

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

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

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

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

Artículo 41.- RÉGIMEN DE USO Y VOLUMEN.

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

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

Artículo 42.- RED DE ALCANTARILLADO Y VERTIDOS.

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

-Queda prohibido la conexión en el alcantarillado de entradas de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos, drenajes, etc.) a la red de agua residual.

-Se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de estos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

-Los límites de los vertidos serán los fijados en el citado Reglamento. Si el efluente no reuniera tales características se deberá resolver en el interior de la parcela la depuración previa del mismo.

-En el suelo de uso industrial, cada parcela deberá contar en su acometida individual con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente, situada antes de la conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

-El suelo urbano de uso industrial se conectará a la red municipal de alcantarillado prohibiéndose cualquier tipo de fosa séptica o vertido directo a cauce público.

-Queda prohibido el vertido de efluentes provenientes de instalaciones ganaderas, purines y/o similares a la red de saneamiento municipal, debiéndose llevar a cabo su eliminación conforme a lo establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba las directrices sectoriales sobre actividades ganaderas.

TÍTULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 2º- CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 43.- CLASES DE USOS.

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

- Residencial
- Comercial
- Hotelero
- Oficinas y Administrativo
- Recreativo
- Religioso
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Industria y Almacenes
- Agrícola
- Ganadero
- Forestal
- Espacios Libres
- Servicios Urbanos e Infraestructuras

Artículo 44.- USO RESIDENCIAL.

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

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

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

Artículo 45.- USO COMERCIAL.

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

2.- Se autorizan además las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

Artículo 46.- USO HOTELERO.

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

Artículo 47.- USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO.

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

Artículo 48.- USO RECREATIVO.

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

Artículo 49.- USO RELIGIOSO.

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

Artículo 50.- USO CULTURAL.

1.- Se comprenden en este uso, el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades (guarderías, enseñanzas no regladas, la investigación, colegio, institutos, etc.), el de museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.

Artículo 51.- USO DEPORTIVO.

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

Artículo 52.- USO SANITARIO.

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

Artículo 53.- INDUSTRIA Y ALMACENES.

1.- Se comprenden en este uso los siguientes:

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

2.- Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1. Actividades sin molestias para la vivienda. Son aquellas de tipo individual o familiar, que puedan requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, garajes privados sin servicio de taller, mantenimiento ni carburantes. El límite de sonorización se establece en 45 decibelios medidos con sonómetros escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites, o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables de la industria y vivienda abiertas. En la determinación del nivel sonoro se deducirá el del medio ambiente en el momento de la medición.

-No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

-Potencia máxima instalada 2 CV.

Situaciones permitidas:

S1- Anejos a la vivienda unifamiliar.

S2- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta.

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

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

-Nivel sonoro máximo de 36 decibelios-A, durante el día, y 30 db-B durante la noche.

-No produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

-Potencia máxima instalada 10 CV.

Situaciones permitidas:

S2- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta.

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

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

- Nivel sonoro máximo 50 decibelios.
- No produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- Potencia máxima instalada 50 CV.

Situaciones permitidas:

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

4. Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda. Corresponde a todas las actividades en general sin limitaciones, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del R.A. 24-4-61. No se admiten en suelo urbano delimitado.

Situaciones permitidas:

S4- En manzanas o en zonas industriales.

5. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas de escasa entidad. Sin perjuicio de su consideración jurídica, a efectos de calificación de la actividad como insalubres, nocivas y peligrosas que por su escasa entidad, entendiéndose por tales aquellas actividades que se puedan desarrollar en industrias artesanas, pequeñas industrias de hasta 5 trabajadores y comercios minoristas, siendo en todo caso necesario que dichas actividades sean calificadas por el C.P.U., en los términos que establece la Ley ambiental de Aragón, sean admisibles en suelo urbano residencial y urbanizable.

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

Artículo 54.- USO AGRÍCOLA.

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

Artículo 55.- USO GANADERO.

1.- Recoge las actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos; incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

2.- Quedan también recogidos en este uso las construcciones vinculadas a este uso, como granjas, bordas y cercados, abrevaderos de ganado, etc.

Artículo 56.- USO FORESTAL.

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

Artículo 57.- USO DE ESPACIOS LIBRES.

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

Artículo 58.- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

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

Artículo 59.- SIMULTANEIDAD DE USOS.

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

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

TÍTULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 3º.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 60.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes normas de urbanización serán de aplicación obligatoria para los proyectos de urbanización y en lo que les afecte también a los planes parciales, planes especiales, planes especiales de reforma interior, estudios de detalle y actuaciones urbanísticas.

Artículo 61.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED VIARIA.

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

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

A) Anchos mínimos de calzada.

-Red viaria básica: 8 m.

-Red viaria secundaria: 6 m.

B) Anchos mínimos para tránsito de peatones:

-Aceras: 2 m.

-Sendas exclusivas: 2,20 m.

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

Artículo 62.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED ALCANTARILLADO.

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

2.- Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en la depuradora municipal existente o aquella prevista que se construya a fin de sustituir a la primera. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red general viaria y de los espacios libres de uso público y se situarán preferentemente bajo las aceras. No se permitirá el uso de fosas sépticas. En polígonos industriales de dimensión bruta superior a cuatro hectáreas, se recomienda un sistema separativo para la evacuación de aguas pluviales y residuales.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 63.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ABASTECIMIENTO.

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

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

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

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

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

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

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

A) El diámetro mínimo será de 90 mm.

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

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

D) Se dispondrán de puntos de toma en todas las parcelas con arquetas de corte.

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

Artículo 64.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

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

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

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

Artículo 65.- EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

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

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

-Red viaria básica: 10 lux.

-Red viaria secundaria: 7 lux.

Artículo 66.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

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

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

TÍTULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICOS-SANITARIAS

CAPÍTULO 1º- EDIFICACIONES

Artículo 67.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

1.- Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas señaladas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, al margen de las que específicamente se establecen en las presentes Normas.

Artículo 68.- CONDICIÓN DE EXTERIOR DE VIVIENDAS.

1.- Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco que dé frente a una longitud de por lo menos tres metros a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las condiciones siguientes:

A) Que el diámetro sea superior a 12 metros.

B) Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

2.- La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

3.- No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Artículo 69.- PROGRAMA MÍNIMO.

1.- Toda vivienda constará como mínimo, de cocina, comedor, o cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, teniendo el baño o aseo entrada independiente desde pasillo o distribuidores.

Artículo 70.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

1.- Toda pieza habitable tendrá iluminación directa desde el exterior y será como mínimo 1/10 de la superficie en planta. La superficie de ventilación podrá reducirse a la mitad de la iluminación.

2.- Solo los aseos podrán ventilarse a través de conductos o chimeneas de ventilación.

3.- Las salas de estar, comedores y dormitorios no podrán ventilar a través de galerías cerradas.

4.- Se considera obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación en la cocina (mínimo de 200 cm²) a fin de asegurar la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se produzcan.

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

6.- Se cumplirá además con las prescripciones de la normativa vigente.

Artículo 71.- DIMENSIONES MÍNIMAS.

Dormitorio de una cama	6 m ²
Dormitorio de dos camas	10 m ²
Comedor-Cuarto de estar.....	14 m ²
Cocina.....	6 m ²
Cocina-Comedor.....	14 m ²
Aseo	1,5 m ²

Artículo 72.- PATIOS INTERIORES.

1.- Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre con un mínimo de tres metros de diámetro. A estos patios no podrán abrir salas de estar.

2.- Se autoriza la mancomunidad de patios, siempre que la parte del patio aportado por cada comunidad cumpla las anteriores dimensiones mínimas.

Artículo 73.- DESAGÜE DE LOS EDIFICIOS.

1.- Las aguas sucias o negras procedentes de los edificios, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por estas al exterior del inmueble.

2.- Será obligatorio el vertido a la red de alcantarillado. Si esta red se encuentra a una distancia superior de 30 metros, el Ayuntamiento deberá obligar a la propiedad a que presente el proyecto de ampliación de red conjuntamente con el de edificación de nueva planta. Esta condición se hace extensiva a la de suministro de agua.

Artículo 74.- ACOMETIDAS.

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

2.- Realizadas éstas por el propietario, deberá reponer aquellos elementos de la urbanización que hubieran sido afectados con otros de la misma calidad y características que los existentes o de la forma que el Ayuntamiento disponga en concordancia con los del entorno.

Artículo 75.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

1.- Las aguas procedentes de la cubierta se recogerán mediante bajantes de material apropiado quedando prohibida su conexión a la red de alcantarillado.

Artículo 76.- LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA.

1.- Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 m²/puesto de trabajo y un volumen de 15 m³/puesto de trabajo. Así mismo deberán estar dotados al menos de un aseo do-

tado de lavabo y retrete. Podrá usarse el servicio de la vivienda colocada sobre el local siempre y cuando pertenezca al mismo usuario.

2.- Dispondrán al menos de huecos de ventilación con una superficie en total, igual o mayor a 1/10 de la superficie útil del local.

3.- Los comercios en planta baja tendrán entrada directa desde la vía pública.

4.- El comercio deberá tener una perfecta ventilación con el exterior, y tendrá cubiertas las normas de seguridad de público, siendo ello extensible a todo tipo de local público como oficinas, espectáculos, centros culturales y deportivos, representativo y de uso industrial.

TÍTULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

CAPÍTULO 2º.- TERRENOS Y SOLARES

Artículo 77.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

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

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

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

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

Artículo 78.- VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

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

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

Artículo 79.- TERRENOS, SOLARES Y ERAS.

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

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

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

Artículo 80.- RAMBLAS Y BARRANCOS.

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

TÍTULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1º.- PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES Y SERVICIOS

Artículo 81.- CARRETERAS Y CAMINOS.

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

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

Artículo 82.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

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

Artículo 83.- ENERGÍA ELÉCTRICA. ALTA TENSIÓN.

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

TÍTULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 2º.- PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS

Artículo 84.- MEDIDAS GENERALES.

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

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

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

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

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

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

Artículo 85.- VEGETACIÓN.

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

Artículo 86.- EXTRACCIÓN DE MATERIALES.

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

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

Artículo 87.- RIQUEZA PISCÍCOLA.

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

TÍTULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN**CAPÍTULO 3º.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE****Artículo 88.- DISPOSICIONES GENERALES.**

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

Artículo 89.- VERTIDOS SÓLIDOS.

A. Clasificación a los efectos de orientar su punto de vista de vertido, los residuos se clasifican en :

A.1. Residuos de tierras y escombros.

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido de hará con arreglo a lo dispuesto por la normativa en vigor correspondiente.

A.2. Residuos orgánicos.

Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radiactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento.

Artículo 90.- VERTIDOS GASEOSOS.

1.- Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Artículo 91.- POLUCIÓN DE LAS AGUAS.

1.- Las aguas residuales no podrán verterse a cauce o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose

como mínimo los niveles y valores establecidos en la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el Decreto 107/2009, de 9 de junio, se tomarán como valores complementarios los establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980.

2.- Las condiciones técnicas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales deberán de ajustarse a lo prescrito en el REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y en la NTE-ISD "Instalaciones de Salubridad, Depuración y Vertido", quedando expresamente prohibidos los vertidos realizados a pozos negros.

Artículo 92.- RUIDOS Y VIBRACIONES.

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

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

Artículo 93.- INSTALACIONES MINERAS Y CANTERAS.

1.- Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora. Los vertederos de instalaciones mineras se localizan en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

2.- Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesaria presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

Artículo 94.- DESMONTES Y TERRAPLENES.

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

Artículo 95.- PROTECCIÓN FORESTAL.

1.- No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación del órgano sectorial competente y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

2.- Toda actuación que se pretenda realizar en áreas arboladas, cualquiera que sea su especie, siempre y cuando no sea de naturaleza agrícola, y aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes Normas, deberán proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible.

3.- Independientemente de las causas que lo provoquen, el causante de la pérdida de un árbol vendrá obligado a sustituirlo en el emplazamiento que indiquen los Servicios Técnicos competentes; cuando no sea posible reproducir exactamente especie, edad y porte, se sustituirá con el ejemplar o ejemplares disponibles que con más aproximación puedan compensar el ejemplar eliminado.

4.- Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y a dar mayor vistosidad al paisaje. La repoblación se llevará a cabo en la medida de lo posible con especies autóctonas

5.- Se deberá de solicitar, ante el organismo competente, cualquier actuación de quemas agrícolas. Este control y prevención, se tendrá en cuenta especialmente en el entorno del núcleo urbano de El Vallecillo, creando en caso necesario bandas cortafuegos.

6.- De igual manera, en las zonas de naturaleza agrícola existentes en el entorno del núcleo urbano se reducirá, en la medida de lo posible, los combustibles forestales, tales como zonas de matorral y masas arbóreas.

7.- En el interior del suelo urbano se llevarán a cabo periódicamente cortas de policía de las especies vegetales de mayor porte, a fin de limitar su tamaño. En caso necesario se procederá a la tala y sustitución de aquellos ejemplares proclives a la caída.

Artículo 96.- PROTECCIÓN HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO

1.- En los terrenos donde se localizan Hábitats de Interés Comunitario (PO-5) clasificado como Suelo no Urbanizable Especial, los usos serán los establecidos en el TÍTULO VII de estas Normas Urbanísticas.

2.- En el resto los terrenos donde se localizan Hábitats de Interés Comunitario, no clasificados como Suelo no Urbanizable Especial, siempre que no sean Suelo Urbano o Urbanizable se permitirán los siguientes usos:

a.- Usos asociados al sector primario: En todo momento se estará a lo dispuesto en lo enunciado en el TÍTULO VII Capítulo III de estas Normas Urbanísticas.

-Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo, en el caso de existir fincas de uso agrícola o forestal, ya que en esos casos la propia naturaleza del suelo requiere de estos actos para su aprovechamiento y mantenimiento como zona natural o para la propia explotación de la finca.

-Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras severo. Se permitirán siempre que sean justificadas por la necesidad ineludible de explotación de los terrenos forestales.

-Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

b.- Uso residencial familiar: Para la autorización de estas edificaciones se estará a lo dispuesto en lo enunciado en el TÍTULO VII de estas Normas Urbanísticas

c.- Usos dotacionales de titularidad pública: Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras y por su propio interés público.

d.- Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada. Sólo se permitirán establecimientos de turismo rural, siempre y cuando se justifique que se sitúan en las zonas en que las especies de formaciones se sitúan dispersas, no se altera ninguna de las especies colindantes y el emplazamiento de estos establecimientos es necesario en esa zona para la mejora y conservación de los terrenos que han sido protegidos. Las actividades actualmente existentes están permitidas. Se permite la realización de aulas, centros de investigación, etc... realizadas por la propia Administración competente requiera para su mejor conservación.

c. Usos dotacionales de titularidad privada: Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras.

2.- En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar en cualquiera de estas zonas deberá estar autorizada por el organismo medioambiental competente. En la solicitud deberá demostrarse que no se va a producir deterioro notable de la cubierta vegetal ni la tala indiscriminada e injustificada de ningún árbol.

Artículo 97.- ESPECIES AMENAZADAS DE ARAGÓN

1.- Toda actuación que se pretenda realizar en Suelo No Urbanizable, y se halle en áreas comprendidas en los planes protección de alguna de las Especies Amenazadas de Aragón, deberá de contar, previamente a la concesión de licencia, con el correspondiente informe favorable del Órgano Ambiental Competente.

2.- Esta autorización del órgano ambiental competente, no exime de la obtención de aquellas autorizaciones e informes del resto de los organismos intervinientes, en base al régimen jurídico aplicable a la clase de suelo donde se lleve a cabo la actuación,

3.- La delimitación del ámbito de actuación de los planes de recuperación de las especies amenazadas de Aragón, será el establecido por el Órgano Ambiental Competente.

Artículo 98.- PROTECCIÓN RIESGO DE EROSIÓN

1.- Se encuentran grafiadas en el Plano PI-14 Mapa de Riesgo aquellas áreas que se consideran que tienen un riesgo potencial de erosión alta. En estos ámbitos se deberá de tener en cuenta las siguientes consideraciones a fin de evitar la presión destructiva a la que está sometido el suelo y poder garantizar el desarrollo sostenible.

A. Adaptación del laboreo a las condiciones de la pendiente,

B. Evitar cualquier actividad que implique la afección a la estructura de los taludes

C. Realizar las actuaciones lo más rápido posible para evitar la afección del suelo.

D. Se deberán de respetar las restricciones y pautas de rotación de cultivos, así como los tipos de cubierta vegetal que establezcan los órganos ambientales competentes para evitar la degradación del suelo.

E. Se deberán de mantener en buen estado de conservación las terrazas de retención, así como los así como los ribazos y caballones existentes, evitando aterramientos, derrumbamientos y muy especialmente, la aparición de cárcavas.

F. No se podrán quemar rastrojos, a menos que, por razones fitosanitarias, sea promovido o autorizado por la autoridad competente. En cualquier caso, la quema estará sujeta a las normas establecidas en materia de prevención de incendios, en particular a las relativas a la anchura mínima de la franja perimetral cuando los terrenos lindan con masas forestales.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 99.- DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.

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

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

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

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

2.- El suelo clasificado como urbano queda delimitado en los planos correspondientes. Conforme a la legislación urbanística, se distingue una única categoría, suelo urbano consolidado

Artículo 100.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1.- Son suelos que el Plan incluye expresamente en esta categoría por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, y en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.

2.- Sin perjuicio de las facultades municipales para formular planes parciales, planes especiales o estudios de detalle no expresamente previstos en el plan general, previamente a las actuaciones en suelo urbano no consolidado será necesaria la aprobación de las figuras de desarrollo que el plan establece en los ámbitos correspondientes, con sujeción a los objetivos y condiciones que se establecen en estas normas, y con el contenido y finalidad fijados para estos instrumentos en la legislación urbanística.

3.- De acuerdo con la índole de las condiciones establecidas para su ordenación y urbanización, el suelo urbano no consolidado se organiza en los siguientes ámbitos o zonas:

a. Área pendiente de gestión cuya ordenación detallada está contenida en el Plan General de Ordenación Urbana: Unidad de Ejecución nº 1:. En este ámbito el Plan establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, para disponer de una reserva de suelo para atender a la posible demanda residencial. .

El resumen del resto de las características de desarrollo de la zona del suelo urbano no consolidado se establece en el anexo 1 a estas Normas Urbanísticas.

4.- Los cuadros y fichas de características de los ámbitos de desarrollo del suelo urbano no consolidado forman parte de estas normas y sus determinaciones son vinculantes para su concreción en los instrumentos de desarrollo, salvo que expresamente se señale en ellas lo contrario.

Artículo 101.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Tendrá la condición de suelo urbano consolidado todo aquel suelo clasificado como urbano que el plan general no incluya expresamente en la categoría de no consolidado.

Artículo 102.- CLASIFICACIÓN DE ZONAS.

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

Casco Urbano. Corresponde a aquellas manzanas de edificación del casco urbano originario y las que con esas características han ido conformándose en su entorno.

Equipamiento Público.

Zonas Verdes y Espacios libres.

Red Viaria.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 103.- SUPERFICIE EDIFICADA.

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

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

Artículo 104.- PARCELA.

1. Parcela: Es la superficie de terreno legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la presente Normativa Urbanística.

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

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

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

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

Artículo 105.- ALINEACIONES.

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

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

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

Cuando en los planos de ordenación propuestos, se señala expresamente un ancho de vial, se considerará a éste, como la mínima distancia permitida entre la edificación existente y la futura, o bien, entre dos futuras alineaciones. El vial resultante será el afectado al uso público.

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

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

Artículo 106.- RASANTES.

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

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

Artículo 107.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

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

Artículo 108.- NÚMERO DE PLANTAS.

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

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

Artículo 109.- OCUPACIÓN.

1.- Es el cociente, expresado en tanto por ciento, que resulta de dividir la superficie ocupada en planta por la edificación o edificaciones de una parcela, entre la superficie total de la misma susceptible de ser edificada.

Artículo 110.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

1.- Es la distancia medida en perpendicular, desde la alineación oficial o la fachada exterior recayente a la calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela, de manzana o a otra calle.

2.- La profundidad máxima edificable es el límite máximo por encima del cual no se puede edificar aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Artículo 111.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA.

1.- La altura máxima edificable se medirá en el punto medio de la fachada y será la distancia desde la rasante de la acera pública hasta la intersección del plano exterior de fachada con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta.

2.- En caso de retranqueo de edificación, la rasante de la calle se proyectará ortogonalmente en la fachada retranqueada para el cálculo de la altura del edificio.

3.- En las caras de la edificación que no den a vías o zonas públicas, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno y la base del último forjado, medido en el punto medio de cada una de las caras de la edificación.

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

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

6.- En caso de rasantes quebradas, la altura de edificación se medirá en la mitad de cada tramo de la quebrada. Si algún tramo de fachada está en una calle con pendiente, se aplicará en él, el escalonamiento pertinente.

7.- En edificios con fachadas a dos o más calles formando esquina o chaflán, se aplicará la fórmula anterior, considerando al conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

8.- En edificios a dos calles que no formen esquina o chaflán, y cuando por la topografía del terreno existan desniveles acusados regirá para cada fachada la altura reguladora máxima y la altura máxima de edificación en el interior de la parcela no sobrepasará el plano de 40 % de pendiente que pasa por el borde del forjado superior perteneciente a la fachada de menor nivel. Si por aplicación de lo anterior se produjese una pérdida de aprovechamiento de dos plantas en la fachada de la calle de mayor nivel, se permitirá incrementar la altura máxima reguladora en 1,5 metros.

Artículo 112.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1.- Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura:

A) La vertiente del tejado, que no podrá superar el plano con una pendiente del 35 % trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 3,5 metros por encima de la altura máxima permitida. (Se define como altura máxima visible a la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo del contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbrera de la cubierta).

B) Englobados en las vertientes del tejado se permitirá los siguientes usos:

-Cuartos de instalaciones generales del edificio.

-Trasteros.

-Se permitirán los áticos vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida, con acceso desde la misma y dentro de la altura máxima visible del edificio.

C) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar el plano de cubierta.

D) 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.

E) Las troneras o buhardas siempre que sus caballetes queden 0,5 metros por debajo de la altura máxima de la cumbrera de la cubierta en la que se inserta.

Artículo 113.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

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

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

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

Artículo 114.- PLANTA BAJA.

1.- Es la primera planta por encima del sótano real o posible.

Artículo 115.- PLANTA PISO.

1.- Es toda planta que esté por encima de la planta baja y por debajo de la planta entrecubierta.

Artículo 116.- PLANTA ENTRECUBIERTA O BAJOCUBIERTA.

1.- Es toda planta entre el último forjado horizontal y la cubierta inclinada. La altura libre máxima en el plano de las fachadas será de 1.00 metros y cuando sobrepase esa altura se contabilizará como una planta más.

Artículo 117.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

1.- Las alturas máximas libres entre techo y suelo de toda planta serán:

-Planta semisótano y sótanos: Máxima 3,00 metros y mínima 2,30 metros.

-Planta Baja: Máximo 4,00 metros y mínimo 2,50 metros.

-Plantas alzadas: Máximo 3,00 metros y mínimo 2,50 metros

Artículo 118.- VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS.

1.- Se permitirán cuerpos volados cerrados en el área del casco antiguo, ni en las ampliaciones posteriores.

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

El vuelo abierto máximo será:

En calles menores de 8 metros 0,40 metros

En calles de 8 metros o mayores 0,75 metros

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

4.- Se prohíben todo tipo de marquesinas.

5.- Los banderines y anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán asimismo a una distancia mínima de 2,25 metros de la acera o nivel de pavimento, y su vuelo no sobrepasará los 80 centímetros ni el doblado de la anchura de la calle en la que se sitúen.

6.- En el caso de rejas que sobresalgan de la línea de fachada la propiedad deberá solicitar el saliente máximo para cada caso y el Ayuntamiento determinará en función de la anchura de calles o de aceras y de los posibles inconvenientes que suponga el vuelo, la dimensión máxima de éste.

Artículo 119.- ALEROS.

1.- El vuelo de los aleros podrá superar 0.30 m. el vuelo máximo permitido para balcones y miradores, y será de 0,60 m. como máximo, caso de no haber vuelos.

Artículo 120.- PATIO EXTERIOR.

1.- Se define como patio exterior, el espacio resultante del retranqueo de la fachada con la alineación oficial.

2.- En el caso de que se realice el patio exterior, el retranqueo no podrá ser menor de 1/3 de la altura de la fachada del edificio, ni menos de tres metros.

Artículo 121.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

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

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

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 3º.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 122.- OBRAS DE NUEVA PLANTA.

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

Artículo 123.- OBRAS SOBRE EDIFICIOS DEMOLIDOS.

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

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

Artículo 124.- OBRAS DE REFORMA.

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

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

Artículo 125.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

1.- Dentro del entorno urbano, dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes y que sean respetuosos con los invariantes tipológicos de la arquitectura tradicional de la zona.

2.- Para todo ello se señalan las disposiciones siguientes:

1. Generalidades

Como norma general, se prohíbe la instalación de cualquier construcción prefabricada.

2. Fachadas

A. Las fachadas deberán ir predominantemente enlucidas, revocadas y pintadas en blancos o colores ocres preferentemente claros. Se prohíbe terminantemente en cualquier tipo de edificio la falta de acabado de tratamiento de manzana.

B. Se permite el uso de piedra en zócalos, dinteles y remates de la fachada, en un porcentaje no superior al 25 % de la misma.

C. Se prohíben los revestimientos alicatados o aplacados.

D. Las medianeras que queden vistas se acabarán en un tratamiento similar en calidad, textura y color al resto de los paramentos exteriores.

E. En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada.

Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas diáfanos o exclusivamente en estructura, o paredes provisionales sin enlucido ni revoco, etc.

F. Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes (huecos verticales o cuadrados), predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas.

G. En edificios de nueva planta con fachadas de longitud superior a 9 metros, se deberá de garantizar la rotura visual de la fachada en tramos de 9 metros como máximo, de forma que se asemejen a las edificaciones tradicionales existentes en el municipio.

H. Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales.

I. Las carpinterías de fachada serán preferiblemente de madera, barnizada en su color natural o en tonos oscuros. Se permite el empleo de carpinterías metálicas o de PVC, siempre con acabados en tonos oscuros mates.

J. En las fachadas de nuevos edificios o rehabilitadas deberán de preverse canalizaciones para las instalaciones eléctricas y telefónicas.

K. Los aparatos de climatización que se dispongan a fachadas deberán de quedar ocultos por rejillas o celosías de madera.

L. Las puertas exteriores de las edificaciones deberán ser de madera o material imitando a ésta.

M. Los aleros exteriores de las edificaciones deberán ser de madera, ladrillo o teja.

3. Cubiertas

A. Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 35%, con material de cubierta de tonos rojizos claros o envejecidos, teniendo en general las máximas pendientes en sentido perpendicular a las fachadas.

B. Se utilizará la teja árabe preferentemente, estando permitida la teja plana cerámica o de hormigón en tonos rojizos o pardos. Se prohíbe el uso de teja negra.

C. Salvo que se justifique por motivos constructivos o de composición arquitectónica, deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública.

D. Se prohíbe la construcción de terrazas en cubierta.

E. Los canes de los aleros de cubierta deberán de ser de madera o material imitando a ésta.

F. Los elementos complementarios de las cubiertas (Chimeneas, etc.) se tratarán con materiales coherentes con los generales del edificio, de forma que no se produzcan rupturas visuales. Preferiblemente se utilizará el de hormigón, en caso de ser de acero o aluminio se recomiendan lacados en color negro y rojo teja.

Artículo 126.- CONSERVACIÓN Y LIMPIEZA.

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

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

Artículo 127.- ANUNCIOS Y RÓTULOS.

1.- Se prohíben en la localidad la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento debiéndose ordenar por él la retirada de los existentes que no hayan sido debidamente autorizados.

2.- Se prohibirá la colocación de éstos sobre algún elemento arquitectónico de interés, tales como arcos, etc.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 4º.- REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 128.- REHABILITACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

C) Cuando la actuación de rehabilitación comporte aumento de volumen en un edificio de viviendas, los nuevos patios no coincidentes con los existentes se dimensionarán de acuerdo con lo regulado en el Título III Capítulo 2º.

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

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

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

Artículo 129.- VALLAS DE OBRAS.

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

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

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

Artículo 130.- MATERIALES DE OBRA.

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

Artículo 131.- ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES.

1.- Cumplirán lo establecido en el Pliego General de Condiciones de la Edificación compuesto por el centro experimental de Arquitectura. Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán, conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo. Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en los arroyos de las calles, y si sólo en el interior salvo en casos especiales y con la autorización pertinente.

2.- Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de autorización. La instalación de andamios y grúas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente. Deberá presentarse la documentación que acredite la idoneidad técnica de los sistemas instalados, seguros y permisos de las administraciones competentes.

Artículo 132.- APUNTALAMIENTOS.

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

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

Artículo 133.- SERVICIOS E INSTALACIONES.

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

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

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

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

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 6º.- CASCO URBANO

Artículo 134.- TIPO DE ORDENACIÓN.

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

Artículo 135.- USOS PERMITIDOS.

1. Residencial: Vivienda unifamiliar permitido. Vivienda multifamiliar, con un máximo de 6 viviendas por escalera.

2. Comercial: Se admite en edificios exclusivos sin limitaciones, y en la planta baja de los edificios de vivienda plurifamiliar y unifamiliar. Estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes se permiten en edificios exclusivos y cumpliendo la normativa sectorial.

3. Hotelero: Sin limitaciones.

4. Oficinas y administrativo: Sin limitaciones.

5. Industrial: Se admite solo en categorías 1ª, 2ª, 5ª y 6ª.

6. Sanitario, Cultural, Religioso, Recreativo, Deportivo: Sin limitaciones.

7. Agrícola: Podrá permitirse siempre que se tomen las precauciones higiénicas y de aislamiento que se establezcan por la Autoridad competente.

8. Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes. El número máximo de cabezas para considerarse explotación doméstica será el fijado por la legislación en vigor, en este caso el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices sectoriales sobre actividades ganaderas.

9. Servicios Urbanos e Infraestructuras. Sin limitaciones.

Artículo 136.- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS.

1.- Como norma general:

La altura máxima de la edificación será de nueve metros (9,5 metros).

El número máximo de plantas edificables será de tres (3), contabilizándose en ellas la planta baja sea cual sea el grado de consolidación de la manzana o fachada donde éste situada la edificación. Se incluirán en el cómputo de plantas: las plantas retranqueadas, los áticos que sobresalgan más de un metro por encima del último forjado, y los sótanos y semisótanos que superen la altura de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2.- A modo de excepción, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores en los casos en que la altura media de la calle, considerada en la longitud de fachada de la manzana donde se edifique sea mayor que la primitiva y siempre sin exceder de cuatro plantas y doce metros de altura, medidos en cada punto de la rasante del terreno.

Artículo 137.- PARCELA MÍNIMA.

1.- En las nuevas parcelaciones en suelo urbano, la superficie mínima de parcela edificable será de 90 m².

2.- Para los solares ya existentes, y para los resultantes del derribo de edificios actuales, la superficie edificable será la que tuvieren, aunque sea menor que la parcela mínima antes indiciada.

Artículo 138.- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE.

1.- Sin limitaciones.

Artículo 139.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

1.- Las alineaciones que se proyecten construir se ajustarán al frente de la alineación oficial representada en los planos de Alineaciones.

2.- Se admiten retranqueos a fachada siempre y cuando se mantenga la alineación definida en los planos mediante muros de mampostería vista o enfoscada de manera tradicional o bien mediante zócalo de altura mínima 1,2 metros y verja de forja.

3.- Este retranqueo si existe, será igual o mayor a 2 metros.

Artículo 140.- OCUPACIÓN.

1.- La superficie de ocupación en toda la zona del casco urbano podrá ser del 100 % de la superficie de parcela.

Artículo 141.- EDIFICABILIDAD.

1.- Se obtiene de aplicar el resto de las condiciones de volumen.

Artículo 142.- APARCAMIENTOS.

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

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

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 7º.- EQUIPAMIENTO

Artículo 143.- TIPO DE ORDENACIÓN.

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

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

3.- En general la edificación cumplirá con lo establecido para la zona Casco Urbano en estas Normas Urbanísticas, quedando sujeto a las limitaciones que se deriven de la legislación específica que les sea de aplicación,

4.- A modo de excepción el Ayuntamiento podrá autorizar Proyectos que no se adapten a las condiciones fijadas, según las necesidades funcionales del uso del equipamiento en concreto.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 8º.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 144.- DEFINICIÓN.

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

Artículo 145.- ACTUACIÓN.

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

Artículo 146.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

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

Artículo 147.- CONDICIONES DE USO.

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

A) Comercial solo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores y plantas.

B) Oficinas pequeñas oficinas vinculadas al servicio propio del parque o jardín.

C) Almacenes pequeñas casetas para útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseos.

Artículo 148.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

1.- La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento.

TÍTULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 149.- DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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

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

Artículo 150.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

1.- Suelo No Urbanizable Especial.- En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, paisajístico, histórico, cultural y tradicional para la defensa de su equilibrio ecológico. Y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

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

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

Artículo 151.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

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

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

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

A) En secano 1,00 Ha (10.000 m²)

B) En regadío 0,25 Ha (2.500 m²)

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

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

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

Artículo 152.- NÚCLEO DE POBLACIÓN Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

1.- En el Suelo no Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas

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

3.- De acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 179 de la LUA, se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de

agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

4.- A los efectos de la condición establecida en el apartado c) del artículo 23 de la LUA, se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando concorra alguna de las condiciones establecidas en el citado artículo y la edificación tenga la consideración de aislada. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

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

Artículo 153.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

b-1) de ejecución y entretenimiento

Centros operativos

Parques

Viveros

Garajes

Talleres

Viviendas del personal, etc.

b-2) de servicio

Estaciones de servicio

Restaurantes-hostales

Talleres de reparación

Puestos de socorro, etc.

b-3) de elementos funcionales

Básculas de pesaje

Paradas de autobús

Áreas de aparcamiento

Zonas de descanso, etc.

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

D) Uso de vivienda unifamiliar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 2º.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Artículo 154.- DELIMITACIÓN.

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

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

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

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

D) Ser inadecuados para el desarrollo urbano.

Artículo 155.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

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

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

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

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

Artículo 156.- ZONAS.

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

2.- Para cualquiera de ellas podrá redactarse Planes Especiales con los fines y objetivos propios de cada uno. Los Planes Especiales se formularán atendiendo a los artículos de aplicación para el Suelo no Urbanizable Especial que se encuentran señalados en el TÍTULO Segundo CAPÍTULO Tercero de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y en los concordantes del Reglamento de Planeamiento.

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

Artículo 157.- SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.

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

Artículo 158.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.

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

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

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

4.- Protección de yacimientos:

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

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

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

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

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

Artículo 159.- LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO: Valcabriel-Las Tejeras.

1.- Son zonas constituidas por lugares de importancia comunitaria (L.I.C). Recoge las áreas geográficas delimitadas por la Diputación General de Aragón con esta denominación dentro del Término Municipal del Vallecillo, y que fueron presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000 (directiva de habitats 92/43/CEE).

2.- En este tipo de suelo se permitirán las construcciones, actividades e instalaciones establecidas en el artículo 22 de la L.U.A., considerándose las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

Artículo 160.- ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE AVES: Montes Universales-Sierra del Tremedal.

1.- Son zonas constituidas por zonas de especial protección de Aves (Z.E.P.A.). Recoge las áreas geográficas delimitadas por la Diputación General de Aragón con esta denominación dentro del Término Municipal del Vallecillo, y que fueron presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000 (directiva de habitats 92/43/CEE).

2.- En este tipo de suelo se permitirán las construcciones, actividades e instalaciones establecidas en el artículo 22 de la L.U.A., considerándose las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

Artículo 161.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

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

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

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

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

Artículo 162.- PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES.

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

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

Artículo 163.- MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

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

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

Artículo 164.- INFRAESTRUCTURA CARRETERAS.

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

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

CARRETERAS AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y MUNICIPALES Ley 8/1.998, de 17 de Diciembre, de Carreteras de Aragón				
TIPO DE VÍA	DOMINIO PÚBLICO ⁽¹⁾	SERVIDUMBRE ⁽¹⁾	AFECCIÓN ⁽¹⁾	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN ⁽²⁾
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	50 m
Otras carreteras de la Red Básica	3 m	8 m	50 m	General: 18 m Variantes: 50 m
Red comarcal y local.	3 m	8 m	50 m	General: 15 m Variantes: 50 m
(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación (o del bordillo o arcén en zona urbana).				
(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén o bordillo).				

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

Artículo 165.- PROTECCIÓN CAUCES

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

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

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

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

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

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

TÍTULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 3º.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Artículo 166.- DELIMITACIÓN.

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

Artículo 167.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

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

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

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

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

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

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

E) Otros usos permitidos emplazados en el medio rural.

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

G) Obras necesarias para la implantación de servicios urbanísticos.

Artículo 168.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y RECURSOS NATURALES.

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

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

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

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

Artículo 169.- EDIFICACIONES GANADERAS.

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

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

Artículo 170.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

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

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

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

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

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

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

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

-Tipología edificatoria: Aislada.

-Parcela mínima: No se fija.

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

-Ocupación máxima: 20 %.

Artículo 171.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

1.- Para la autorización de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, según el artículo 23.c) de la LUA/99, y el artículo 152 de estas normas urbanísticas, se establecen las siguientes condiciones mínimas objetivas:

-Tipología edificatoria: Aislada.

-Parcela mínima: 10.000 m² (1 Ha) netos y unificados. La parcela deberá quedar adscrita a la edificación, manteniéndose el uso agrario de la misma, o en su defecto, con plantación de arbolado.

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

-Las edificaciones, incluidas las posibles construcciones anexas, no rebasarán en conjunto los 300 m² de superficie construida.

-Altura máxima de las edificaciones: será de 7 metros medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de la cubierta y dos plantas.

Artículo 172.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Para la autorización de construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público por su contribución a la ordenación o al desarrollo rurales y que hayan de emplazarse en el medio rural, según el artículo 24.a) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

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

-Ocupación máxima: 20 %

Artículo 173.- USOS PERMITIDOS EMPLAZADOS EN EL MEDIO RURAL.

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

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

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

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

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

-Número de plantas: Sólo Planta Baja.

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

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

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

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

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

Artículo 174.- RENOVACIÓN DE CONSTRUCCIONES.

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

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

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

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

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

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

-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.

Artículo 175.- IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.

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

Artículo 176.- CERCADO DE PREDIOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

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

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

TÍTULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 4º.- NORMAS DE TRAMITACIÓN

Artículo 177.- TRAMITACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Teruel, 12 de noviembre de 2012.-La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, Ruth Cárdenas Carpi.

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Núm. 50.931

LA CEROLLERA

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria de 26 de noviembre de 2012, el Pliego de condiciones que regirá el otorgamiento por procedimiento abierto de la gestión y explotación del Hostal