Area de Servicios Públicos y Movilidad

Servicio Administrativo de Servicios Públicos

Unidad de Policía Urbana

Núm. 102

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y al no haberse podido practicar las notificaciones oportunas al interesado y por los motivos que se expresan, se hace público lo siguiente:

Interesado: Sergio Marco Sariñena.

Expediente: 908818/12.

Motivo: Existencia de suciedad en la terraza de su vivienda.

Interesado: Novella-Guindín, S.L.

Expediente: 922123/12.

Motivo: Existencia ratas en local sito en Conde Aranda, 20.

Interesado: Luis Santiago Santamaría Montoya.

Expediente: 941065/12.

Motivo: Existencia de palomas en interior edificio calle Boggiero, 115.

Interesado: Señor presidente de la Comunidad de Propietarios de la calle Julio García Condoy, 24.

Expediente: 1021001/12.

Motivo: Ruidos producidos por puerta de garaje de Comunidad de Propietarios de calle Julio García Condoy, 24.

Por medio del presente se comunica que el expediente se encuentra a su disposición en este Servicio Administrativo de Servicios Públicos (plaza del Pilar, 18, 1.ª planta), a fin de que dentro del plazo de los diez días siguientes al de la publicación del presente anuncio puedan examinarlo y formular las alegaciones y/o presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en la defensa de sus intereses, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, advirtiéndoles que la no comparecencia en el plazo señalado implicará la pérdida de su derecho a dicho trámite.

Zaragoza, 13 de diciembre de 2012. — El secretario general, P.D.: La jefa del Servicio, Carmen Sancho Bustamante.

Area de Participación Ciudadana y Régimen Interior

Servicio de Distritos

Núm. 186

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2012, acordó conceder la renovación de la declaración de interés público municipal a las siguientes entidades:

1. Asamblea de Cooperación por la Paz, con CIF G-80.176.845. (Expediente número 92.938/12).

2. Asociación Española contra el Cáncer, con CIF G-28.197.564. (Expediente número 249.006/12).

3. Delegación Española de la Asociación Católica Internacional de Servicios a la Juventud Femenina, con CIF G-50.656.289. (Expediente número 1.190.481/11).

4. Médicos del Mundo Aragón, con CIF G-79.408.852. (Expediente número 286.139/12).

5. Asociación de Scouts de Aragón (ASDE), con CIF G-50.169.788. (Expediente número 675.983/12).

6. Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer (AFEDA), con CIF G-50.508.282. (Expediente número 728.285/12).

7. Fundación APIP-ACAM, con CIF G-65.529.661. (Expediente número 49488/12).

8. Fundación Aspace Zaragoza, con CIF G-99.298.846. (Expediente número 269.738/12).

9. Asociación de Padres de Niños Oncológicos (Aspanoa), con CIF G-50.315.357. (Expediente número 271.914/12).

10. Asociación Tutelar Asistencial de Minusválidos Psíquicos (Atades), con CIF G-50.029.768. (Expediente número 209.351/12).

11. Coral Picarral de Zaragoza, con CIF G-50.313.154. (Expediente número 236.992/12).

12. Fundación DFA, con CIF G-99.118.598. (Expediente número 332.414/12).

13. Acción Solidaria Aragonesa (ASA), con CIF G-50.138.098. (Expediente número 271.902/12).

Zaragoza, 10 de diciembre de 2012. — La jefa del Servicio, María Luisa Lou Yago.

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 14.115

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en la sesión de 27 de noviembre de 2012, reunido bajo la presidencia de Pilar Lou Grávalos, de la Diputación General de Aragón, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. **Perdiguera.** — *Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2012/090.*
Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 17 de julio de 2012.

Mediante escrito, de fecha 26 de julio de 2012, se procede a la devolución del expediente debido a la carencia de requisitos formales imprescindibles para que el Consejo Provincial de Urbanismo pueda pronunciarse sobre el expediente. En fecha 17 de agosto de 2012 el Ayuntamiento aporta nueva documentación.

Segundo. — La documentación presentada corresponde al Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Perdiguera. La documentación remitida cuenta con diligencia respecto de la aprobación provisional de fecha 21 de junio de 2012.

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

Cuarto. — De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente por acuerdo plenario de fecha 26 de julio de 2011, sometiendo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 193, de fecha 24 de agosto de 2011, y en “Heraldo de Aragón” de 29 de agosto del citado año. Según certificado de Secretaría, de fecha 12 de junio de 2012, se formularon nueve escritos de alegaciones.

Quinto. — Con fecha 21 de junio de 2012, el Pleno del Ayuntamiento de Perdiguera adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado el precepto indicado este se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

Sexto. — Por lo que respecta al planeamiento actualmente vigente cabe destacar que el municipio de Perdiguera cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, procedente de la homologación de normas subsidiarias, aprobado definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión de fecha 30 de octubre de 2001.

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

— Resolución conjunta de los directores generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de fecha 28 de abril 2010: Se indica la necesidad de realizar estudio sobre la oferta necesaria para satisfacer la demanda razonable de primera y segunda vivienda; se considera excesiva la superficie del sector de suelo urbanizable delimitado destinado al suelo industrial.

— Informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha 19 de septiembre de 2011 en sentido desfavorable por falta de reserva del sistema general correspondiente a depuradora y colector, parámetros admisión para aguas residuales en la red de saneamiento, prohibición de entrada de aguas parásitas y ordenanzas relativas a cargas urbanísticas.

— Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, de fecha 10 de octubre de 2011 en sentido favorable y de 4 de abril de 2012.

— Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural suspendiendo la emisión de informe sobre el Catálogo en fecha 27 de octubre de 2011.

— Consta certificado del acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, adoptado en sesión de 20 de septiembre de 2012, en el que se informa favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera con la siguiente prescripción de obligado cumplimiento: “Se eliminará la duplicidad de fichas, de tal modo que solo existirá una ficha por bien incluido en catálogo en la que se recogerán tanto los valores arquitectónicos como arqueológicos de ese bien.

Asimismo se recomienda que en futuras revisiones del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, se tenga en cuenta la inclusión en la categoría de protección ambiental de elementos destacados del municipio”.

— Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, de fecha 23 de noviembre de 2011.

— Informe de Ordenación del Territorio de fecha 12 de diciembre de 2011.

— Informe del director del Servicio Provincial del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza, de fecha 31 de enero de 2012, en el que se detallan las vías pecuarias que se desarrollan en el Término municipal.

— Informe del director del Servicio Provincial del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza, de fecha 21 de febrero de 2012, relativo a los montes de utilidad pública números 259 “Asteruelas” y 260 “El Vedado”.

— Informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha 15 de junio de 2012 en sentido desfavorable, reiterando el condicionado expuesto en su informe anterior.

— Informe de la Dirección General de Interior, de fecha 13 de octubre de 2011.

—Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 7 de diciembre de 2011 en sentido favorable, indicando que no afecta ningún barranco al casco urbano e incluyendo una serie de prescripciones.

Octavo. — Consta, igualmente, en el expediente la resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 7 de marzo de 2012, por la que se formula la memoria ambiental: Se indica que no resulta justificada la oferta de la capacidad residencial prevista que supera muy ampliamente las expectativas de crecimiento de la población, si bien ello no implica directamente efectos negativos sobre el medio ambiente. Se indica además que deberá primarse la ocupación de los suelos ya urbanizados sobre los que se encuentran pendientes de desarrollo. También se cuestiona la superficie propuesta de suelo urbanizable no delimitado destinado al uso industrial.

Noveno. — Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

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

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

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

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

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

Cuarto. — El objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera es la clasificación de la totalidad del suelo incluido en su término municipal, y la determinación del modelo y definición de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

Quinto. — Por lo que respecta a la justificación de la conveniencia de proceder a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, según se indica en la memoria del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, resulta necesaria al existir modificaciones puntuales y sectores desarrollados que hacen de difícil manejo la documentación urbanística vigente. También se pone de manifiesto el desequilibrio que se deduce de la reciente urbanización construida al sur del casco urbano, que se contraponen al crecimiento paulatino que en el municipio se ha ido produciendo consolidando el núcleo urbano tradicional.

En el plan se indica que con el fin de mantener el crecimiento del núcleo tradicional, será conveniente posibilitar el desarrollo de nuevos suelos en dicha ubicación, de tal modo que este núcleo, continúe siendo prioritario en el término.

Sexto. — Por lo que respecta al modelo territorial propuesto, en la memoria justificativa del Plan, el límite del suelo urbano apenas varía en su delimitación vigente, puesto que el crecimiento producido durante los últimos años siempre ha sido realizado dentro de los procedimientos urbanísticos correspondientes. Por lo que no existe crecimiento desordenado alguno.

El casco urbano tradicional se desarrolla mayoritariamente al este de la carretera hacia Lecañena y al sur del escarpe que existe hacia el paraje denomi-

nado “El Billar”. Por la estructura parcelaria que se refleja en la cartografía aportada se aprecia, de manera análoga a la configuración geométrica de otros cascos urbanos de esta zona de los Monegros, como pueden ser Farlete o Monegrillo (relativamente próximos), habitualmente el núcleo tradicional estaba configurado por una docena de manzanas dispuestas en torno a la plaza del Ayuntamiento y la Iglesia, habitualmente solo hay una manzana de las que configuran la estructura urbana original que se ubica al otro lado de la vía principal de acceso. Es a partir de los años cuarenta del pasado siglo cuando se produce la colonización con una urbanización más abierta de los terrenos ubicados a lo largo de la carretera hacia Zaragoza, en la que se produce una cierta mezcla de almacenes destinados principalmente a los usos agrícolas, con usos residenciales.

Todas estas circunstancias ya habían sido consideradas e integradas en el Planeamiento del municipio. De hecho en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana que se analiza únicamente se recogen como pequeñas ampliaciones respecto al estado actual, algunas pequeñas porciones de terreno al norte del camino del Cementerio, hasta la ermita de San José.

Séptimo. — Por lo que respecta al suelo urbano cabe indicar lo siguiente:

En el Plan se refleja, en la zona sur del casco urbano tradicional, el tramo de la carretera ubicado entre el ámbito de suelo urbano no consolidado destinado al uso agrícola-industrial y la urbanización denominada Ciudad Jardín 2, que se encuentra urbanizada y edificada desde hace unos diez años.

Junto al ámbito indicado se encuentran suelos industriales que desde hace años se encuentran edificados, en el planeamiento vigente se clasifican como suelo urbano no consolidado. La revisión que se tramita, tras cotejar que se encuentran urbanizados los clasifica como suelo urbano consolidado industrial.

Por lo tanto, podemos indicar que en lo relativo a la configuración del suelo urbano, no existen modificaciones sustanciales con respecto al planeamiento vigente, y en todo caso, estas se deducen directamente de la comprobación “in situ” de la existencia de los servicios urbanísticos.

Cuestión diferente resulta el análisis de la incidencia que resulta de la urbanización realizada en desarrollo de un sector del suelo urbanizable, mediante su correspondiente Plan parcial. Este sector transformado en suelo urbano consolidado, se ubica al suroeste del casco urbano tradicional, entre el paraje denominado “El Pedregal” y el denominado “Llano de Burrial”, junto a la carretera de acceso desde Zaragoza y separado del casco urbano tradicional. Entre el sector y el núcleo tradicional se encuentra una gasolinera.

Este sector se encuentra en apariencia totalmente urbanizado, pero no cuenta con edificación alguna, sin perjuicio de que se capacidad residencial alcance las 265 viviendas. Por ello, esta circunstancia resulta ser un factor clave en la propuesta que cristaliza en esta revisión del modelo.

Efectivamente, la existencia de esta gran cantidad de suelo urbanizado y sin edificar (en relación al existente en el núcleo tradicional), provoca significativas distorsiones en los parámetros estadísticos, que conviene detallar:

Considerando la población indicada en el padrón municipal de 2010, junto con una estimación razonable de ocupación de tres habitantes por vivienda, se alcanzaría un número de viviendas ocupadas de 220, dato que guarda una relación adecuada con los parámetros que se obtienen del IAEST, donde se indica que de las 296 viviendas existentes, 217 corresponden a viviendas principales y el resto como de segunda residencia. Pues bien, si únicamente se considera la superficie correspondiente al casco urbano tradicional, resultaría una densidad de 7 viviendas/ha de suelo bruto, parámetro muy bajo, que se acentúa extraordinariamente al considerar la totalidad del suelo urbanizado por causa de la consideración del sector urbanizado y sin edificación alguna. En este segundo supuesto la densidad sobre suelo bruto vendría reducida hasta las 4 viviendas/ha.

En lo relativo al suelo urbano consolidado, indicar que se detallan las zonas siguientes:

- Casco antiguo (R1).
- Manzana cerrada (R2).
- Edificación abierta (R3).
- Unifamiliar mixta (R-4/1).
- Unifamiliar aislada (R-4/2).

Se advierte en las ordenanzas que la zonificación correspondiente a los usos de equipamiento, industrial, zona verde y servicios urbanos no disponen de regulación zonal específica, por lo que se deberá completar la específica regulación de la edificación para estos ámbitos, sin perjuicio de que, además, las fincas destinadas a equipamiento puedan resultar genéricamente sujetos a la determinación de ciertos parámetros de su volumetría mediante estudio de detalle, por causa de su específica función en la trama urbana.

Octavo. — Por lo que respecta al suelo urbanizable cabe indicar lo siguiente:

En la memoria justificativa del Plan, el Ayuntamiento apunta como planteamiento para garantizar el futuro equilibrio del casco urbano, en materia de servicios, equipamiento y cesiones, la conveniencia de definir un nuevo sector de suelo urbanizable delimitado R-2, mediante el que pudiese resolverse la nueva conexión entre la zona de equipamientos municipales y el sector urbanizado. Además de ello, se proponen otros tres nuevos sectores de suelo urbanizable delimitado destinados al uso residencial, serían los sectores SR-1, SR3 y SR4, que se ubican en la periferia del casco urbano tradicional, mediante la resolución de una adecuada geometría para resolver el hipotético desarrollo urbano previsible.

En lo relativo al suelo urbanizable no delimitado, indicar que se prevé un único sector, cuya previsión (con mayor superficie), ya se encontraba incluido

en el planeamiento actualmente en vigor. Esta revisión reduce ligeramente su extensión hasta las 63,97 ha, al tiempo que prevé su desarrollo en tres futuros sectores.

Noveno. — En función de los precedentes fundamentos cabe indicar lo siguiente:

Sin perjuicio de que la propuesta técnica y la geometría que ordena el desarrollo propuesto, pueda resultar adecuada, realmente la dificultad para poder realizar la aprobación definitiva del Plan propuesto por el Ayuntamiento de Perdiguera, radica en la falta de coherencia entre las expectativas de crecimiento que serían necesarias para cubrir los objetivos del Plan en un horizonte temporal de diez años, puestas en relación con el crecimiento real que se viene produciendo a lo largo de la última década.

En la propia memoria justificativa se considera una estimación de incremento de 75 nuevos habitantes por año, dato que no se corresponde con el crecimiento de años anteriores. En el propio documento se indica que la proyección en el tiempo superará ampliamente el horizonte de los diez años.

En el Plan, se indica que por aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente se reserva el 30% de la totalidad de los suelos destinados al uso residencial y que se encuentren pendientes de desarrollo, a vivienda protegida, si bien se indica que al carecerse de demanda específica, dicho parámetro podrá ser modulado en caso de modificarse el marco normativo que lo impone.

Por ello, parece lo más sensato que, en primer lugar la totalidad de los suelos urbanizables delimitados sean clasificados como suelo urbanizable no delimitado, puesto que aún así quedarían pendientes de ocupación parte de los suelos urbanos consolidados (una pequeña parte en los solares del núcleo tradicional y las 265 viviendas del sector ya urbanizado), así como las dos unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado destinadas ambas al uso residencial.

Considerando exclusivamente la capacidad del sector ya urbanizado y de las dos UE propuestas se alcanzaría la capacidad que se detalla seguidamente: Sector ya desarrollado (suelo urbano consolidado) (informado favorablemente por CPOTZ en fecha 7/01/2004):

Superficie	Densidad	S.G. incluidos	Núm. de viviendas
Sect. S1: 21,34 ha	12,42 viv/ha	2,54 ha (12%)	265 viv

Suelo urbano no consolidado:

Superficie	Densidad	S.G. incluidos	Núm. de viviendas
UE-1: 0,97 ha	41,25 viv/ha	0,16 ha (16,50%)	40 viv
UE-2: 0,76 ha	45,91 viv/ha	0,10 ha (13,15%)	35 viv

Total: 23,07 ha y 340 viv.

Considerando que tal y como se indica en la memoria justificativa del Plan, el número de viviendas que actualmente constan (entre las ocupadas y las de segunda residencia) alcanzan la cantidad de: 296 viviendas, parece que solo con la capacidad prevista en el suelo urbano actual (ya urbanizado + no consolidado), superaría cualquier expectativa razonable de crecimiento de la población, puesto que con las mismas hipótesis utilizadas por los redactores, con estos datos existiría capacidad para $340 \times 3 = 1.020$ nuevos habitantes, a incrementar sobre los actuales 640 habitantes.

Por todo ello, al no encontrar otra justificación que motive el crecimiento exógeno de la población hasta los límites que se deducirían del desarrollo de los suelos previstos, que sea diferente del pretendido equilibrio de la trama urbana del casco urbano, en evitación del desplazamiento del centro de gravedad de las necesidades de equipamientos y servicios hacia el sector ya urbanizado (S1= 21,34 ha), se propone la denegación de la clasificación de los 4 sectores destinados a suelo urbanizable delimitado residencial, pudiendo, en todo caso, ser clasificados como suelo urbanizable no delimitado.

Se debe señalar que además de los cuatro sectores de suelo urbanizable delimitado con destino residencial, que se articulan en torno al casco urbano tradicional del municipio, existe un sector también de suelo urbanizable delimitado cuyo objeto de ordenación es el de resolver la ordenación de usos destinados a equipamientos dentro del ámbito delimitado, se trata del sector S-5, denominado "Los Aljibes" que se encuentra junto a otros equipamientos municipales. Lógicamente, como consecuencia de la denegación de la calificación como suelo urbanizable delimitado de los sectores residenciales, se deberá arbitrar el correspondiente mecanismo de gestión para resolver las cuestiones económicas que se deriven de la inexistencia de aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, en la medida que pudiese afectar al desarrollo posible del sector S-5.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, ordenando la publicación de las normas urbanísticas, en lo relativo al suelo no urbanizable, suelo urbanizable no delimitado industrial y suelo urbano, salvo lo indicado en el apartado cuarto del presente acuerdo.

Segundo. — Aprobar el catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, condicionado al cumplimiento del reparo indicado por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en sesión de 20 de septiembre de 2012.

Tercero. — Denegar, de acuerdo con los argumentos expresados en los precedentes fundamentos jurídicos, la totalidad del suelo urbanizable delimitado residencial por causa de la carencia de relación entre el crecimiento razonable

previsible y la capacidad de los cuatro sectores de suelo urbanizable delimitado, considerando además que existe gran capacidad vacante en suelo urbano, siendo por ello más adecuada su consideración, en todo caso como suelo urbanizable no delimitado.

Cuarto. — Suspender los ámbitos de suelo urbano carentes de regulación zonal específica, referente a equipamientos, industrial, zona verde y servicios, hasta que se complete la específica regulación de la edificación en las citadas zonificaciones.

Quinto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Perdiguera e interesados.

Sexto. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefa de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 21 de noviembre de 2012.

NORMAS URBANÍSTICAS DE PERDIGUERA

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º *Objeto*. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto la ordenación urbanística del municipio de Perdiguera (Zaragoza), es decir, el establecimiento de las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación, garantizando que esta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

El Plan General de Ordenación Urbana afectará, una vez aprobado, a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del municipio de Perdiguera (Zaragoza). Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art. 2.º *Alcance y marco legal*. — Las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna de las materias objeto del Plan General de Ordenación Urbana estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicarán las disposiciones legales siguientes, así como otras normativas estatales, autonómicas o comarcales vigentes:

- Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en adelante, LUA-09).
- Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.
- Ley 8/2004, de 20 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Medio Ambiente.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, y sus reglamentos.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado por el Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, publicado en el BOA de 1 de julio de 2009 (PASD-09).
- Reglamento de los Vertidos de Aguas Residuales a las redes municipales de alcantarillado (aprobado por el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón).

—Reglamento de Planeamiento (aprobado por el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón), con carácter orientativo y mientras no se apruebe Reglamento de Desarrollo de la LUA-09 (en adelante, RPA-02).

—Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU-78).

Art. 3.º *Vigencia*. — El Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y texto normativo en el BOPZ, y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto sea modificado o revisado (según arts. 73 y 76-81 LUA-09).

Art. 4.º *Supuestos de revisión y/o modificación del Plan General de Ordenación Urbana*.

4.1. Constituirán motivos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana:

- La aprobación definitiva de la Estrategia de Ordenación del Territorio de Aragón, directrices de Ordenación del Territorio, la directriz especial de Urbanismo de Aragón, o de directrices parciales, de ámbitos que incluyan el municipio de Perdiguera, si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- El aumento de población en el municipio, cuando llegue a superar la cifra de 2.500 habitantes.
- Cambios sustanciales en la red viaria prevista.
- Alteración global del sistema de espacios libres o supresión de zonas verdes.
- Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.

4.2. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Las modificaciones no variarán ninguno de los aspectos referentes a la estructura general y orgánica del territorio, y se limitarán a introducir alteraciones de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana. Si las

alteraciones son tales que afectan al modelo global, se entenderá que lo procedente es la revisión.

Supuestos de modificación:

- Apertura de nuevo viario y/o supresión de viario previsto.
- Modificación de alineaciones.
- Nueva ubicación de equipamientos.
- Cambios puntuales de clasificación de suelo.
- Alteraciones de usos o intensidades previstas, sin aumento de volumen.
- Modificaciones de zonificación.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 5.º *Zonificación de los usos y compatibilidades.*

5.1. En los terrenos dentro de suelo urbano, y mientras el plano de ordenación no disponga otros usos determinados, se admite el uso residencial sin limitaciones.

5.2. Se admite el uso comercial, sanitario, asistencia, cultural, escolar, religioso, hotelero, oficinas, espectáculos y análogos, en edificios completos.

5.3. En edificios completos, también se admite el uso industrial siempre que no produzca ruidos (máx. 45 dB) ni olores, y con sujeción a la normativa sectorial, y DB-SI del CTE, estableciéndose limitaciones de superficie según las normas zonales.

5.4. Con sujeción al DB-SI del CTE, se admite compatibilizar el uso residencial en plantas alzadas con otros usos permitidos en planta baja, con un límite de 300 metros cuadrados de superficie útil máxima destinada a estos usos.

5.5. Se admite compatibilizar en el mismo edificio los usos sanitario, asistencial, cultural, oficinas, siempre que sean en plantas diferentes y completas, o bien el acceso desde la calle sea diferente. Asimismo se admite compatibilizar con estos usos el residencial siempre que el acceso esté claramente diferenciado, y en caso de utilizar la misma escalera la vivienda esté en la planta más alta, con acceso claramente diferenciado, y con un límite de 300 metros cuadrados destinado a estos usos.

CAPÍTULO II.1

USO RESIDENCIAL

Art. 6.º *Condiciones de las viviendas.*

6.1. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:

- Que tenga huecos a una calle, plaza o jardín de dominio y uso público.
- Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada mínima de 3 metros, a la que recaigan habitaciones vivideras.

6.2. Se prohíbe toda nueva vivienda que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de las condiciones de salubridad de las ya existentes.

6.3. No se permiten viviendas en semisótanos, sótanos, ni entreplantas. Por otra parte, el uso de vivienda en planta bajocubierta, estará vinculado a la vivienda situada en la planta inmediata inferior, no admitiéndose viviendas desarrolladas exclusivamente en dicha planta.

6.4. Las condiciones espaciales, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas.

6.5. En función de las tipologías de vivienda empleadas, serán aceptables variaciones volumétricas o distributivas en edificaciones de nueva planta, siempre que se justifique el cumplimiento de todas las condiciones mínimas acústicas, térmicas, de salubridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc. Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se regirán por sus disposiciones específicas.

6.6. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999) y DB-SUA del CTE.

CAPÍTULO II.2

USO INDUSTRIAL

Art. 7.º *Productivo.* — El uso industrial productivo se clasifica en:

- Taller familiar-artesano.
- Pequeña industria.
- Industria ligera.
- Industria pesada.

7.1. Taller familiar-artesano. Se caracteriza por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior, y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

- Superficie máxima: 200 metros cuadrados.
- Ruido máximo: 30 dB.

- Número máximo de operarios: 5.
- Compatible con el uso residencial en planta baja o piso.

7.2. Pequeña industria. Comprende industrias que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan emisiones de gases, polvo u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro, etc. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

- Superficie máxima: 500 metros cuadrados.
- Ruido máximo: 35 dB.
- Número máximo de operarios: 20.

• Compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.

7.3. Industria ligera. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren ubicarse en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existente no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el RAMINP.

- Ruido máximo: 45 dB.
- Industria incómoda admitida contigua a vivienda de mismo propietario, pero totalmente aislada en edificios independientes.

7.4. Industria pesada. Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones de gases y vertidos líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular a las siguientes disposiciones:

- Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
- Real Decreto 1254/1999 de 16 de julio, sobre medidas de control de riesgos inherentes a accidentes graves en los que intervengan peligrosas.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

7.5. En todos los casos, la medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera o fachada de la industria, o en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.

7.6. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos industriales en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

7.7. Los locales destinados a uso industrial, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 8.º *Almacenaje.* — No se establecen limitaciones para este uso, superiores a las impuestas por el resto de normativas vinculantes.

Art. 9.º *Logístico.* — No se establecen limitaciones para este uso, superiores a las impuestas por el resto de normativas vinculantes.

CAPÍTULO II.3

USO TERCIARIO

Art. 10. *Comercial.*

10.1. Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 metros cuadrados, solo podrán emplazarse en calles con anchura mínima de 10 metros, o en aquellas pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

10.2. Los comercios al por mayor, serán asimilados a la categoría de pequeña industria o industria ligera.

10.3. Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.

• Se denomina garaje o aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyendo en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

• Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial, aunque se hallen empleados dentro de un garaje.

• El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

• Se denominan estaciones de servicio a los establecimientos de expendición de carburantes para vehículos; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial.

• Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tráfico, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

• Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la cual estará previsto el espacio suficiente para estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública para este fin.

Art. 11. *Hostelero.*

11.1. Uso hostelero. Se divide en dos grupos:

- Restaurantes, cafés, bares, etc., con o sin espectáculos.
- Hospedajes: Es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal o permanente, incluidas sus instalaciones complementa-

rias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. Por constituir un uso público es protegido en general, allí donde existe actualmente.

11.2. Los locales destinados a uso de hostelería, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 12. *Oficinas*. — Los locales destinados a uso oficinas, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 13. *Recreativo*. — Estos locales cumplirán las condiciones concretas relativas a los mismos, en función de la actividad a que se destinen. En ausencia de determinaciones concretas, se limitarán a lo señalado para el uso comercial.

CAPÍTULO II.4

USO DOTACIONAL

Art. 14. *Uso dotacional*.

14.1. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos incluidos como sistemas generales o dotaciones locales, y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.

14.2. Cuando no estuviere indicado en el Plan General de Ordenación Urbana, el instrumento de planeamiento más detallado señalará en cada caso el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan General de Ordenación Urbana para uso de dotaciones y equipamiento, según las dimensiones y características de la zona concreta, y las oportunidades y necesidades colectivas de la población.

14.3. Las cesiones obligatorias y gratuitas que el Plan General de Ordenación Urbana señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de ejecución o sectores, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme a los artículos 46, 197 y 198 del RGU-78.

14.4. Espacios libres. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

14.5. Zonas deportivas. Sus instalaciones se atenderán a las disposiciones específicas.

14.6. Centros culturales. Cumplirán las condiciones del uso de comercio, industria y vivienda que les fueran de aplicación. Se atenderán a las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.

14.7. Centros docentes y sanitario-asistenciales. Las construcciones de este tipo se atenderán a lo dispuesto por el Ministerio correspondiente.

14.8. Centros religiosos. Cumplirán las condiciones de los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.

14.9. Centros administrativos. Cumplirán las condiciones establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

Art. 15. *Definición y titularidades*. — El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).

Art. 16. *Determinaciones*.

16.1. En suelo urbano el Plan General de Ordenación Urbana determina la localización de cada equipamiento, normalmente calificado; en suelo urbanizable se determina en algunos casos la pauta de localización.

16.2. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten, en todo caso con una altura máxima no superior a 10 metros (B+2).

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO III.1

DIMENSIÓN Y FORMA

Art. 17. *Parcela mínima. Densidad*. — Se establece como parcela mínima aquella que tenga más de 4 metros de fachada, más de 4 metros de fondo y más de 40 metros cuadrados de superficie.

A efectos de número máximo de viviendas por parcela se establece la siguiente escala:

- En parcelas hasta 100 metros cuadrados: Máximo dos viviendas.
- En parcelas hasta 300 metros cuadrados: Máximo cinco viviendas.
- En parcelas hasta 1000 metros cuadrados: Máximo diez viviendas.
- Por cada 125 metros cuadrados más de parcela: Una vivienda.

Art. 18. *Altura de fachada y número de plantas máximas*.

18.1. Se establecen dos unidades: altura máxima de fachada y número máximo de plantas; que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles.

18.2. Cuando la parcela a edificar sea colindante a edificios catalogados por el Plan General de Ordenación Urbana, la nueva edificación ajustará sensi-

blemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

18.3. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de fachada, del siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura máxima (m)
B	4,50
B+1	7
B+1+1/2	8
B+2	10
B+2+1/2	11

Nota: Se considera 1/2 planta la planta bajocubierta.

En todo caso, sin perjuicio de los condicionantes específicos de cada zona urbana.

18.4. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar, en casos convenientemente justificados y autorizados por los técnicos municipales, los cuartos de máquinas del ascensor, las instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, con una altura máxima de 2,5 metros.

18.5. Las alturas de las edificaciones se medirán:

- En ordenaciones por alineaciones a vial:
- En la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada parcela, y desde la rasante oficial de la acera, si la longitud de fachada no llega a 20 metros, hasta el plano inferior del forjado de cubierta de la última planta en la alineación de fachada o a la cara inferior del alero. Si la longitud de fachada sobrepasara los 20 metros, se tomará como referencia la rasante a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 metros. En ningún punto de fachada y como consecuencia del desnivel de la calle la altura de fachada alcanzará los doce metros.
- En edificios con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 metros, y podrán mantenerse una profundidad máxima de 15 metros; la línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.
- En edificios con fachadas en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse como altura máxima la correspondiente a la calle de mayor permisividad, que solo podrá mantenerse en un fondo o longitud de 12 metros desde la esquina.
- En ordenaciones por edificación aislada:
- La altura y número de plantas se considerarán referidas a la cota media de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 metros.

Art. 19. *Patios de parcela*.

19.1. En todo lo referente a patios de parcela (alineaciones, alturas, dimensiones, etc.), se estará a lo dispuesto por la normativa de Vivienda de Protección Oficial.

19.2. Los patios podrán cubrirse con materiales translúcidos y seguros, siempre que se deje un espacio periférico libre, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima igual al 120% de la del patio. Se exigirá un mantenimiento apropiado de dichos elementos. El acuerdo entre todos los vecinos afectados será imprescindible, y deberá registrarse legalmente.

19.3. Todos los patios deberán tener acceso, y recibir el mantenimiento y limpieza apropiados.

19.4. La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación hacia el patio, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren.

Art. 20. *Entrantes, salientes y vuelos*.

20.1. Excepto en casco antiguo, se permiten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura libre de la planta ni a la anchura del entrante; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere.

20.2. No se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial de fachada en casco antiguo. En otras zonas con alineación oficial obligatoria, podrá autorizarse a través de estudio de detalle, el cual deberá resolver el encuentro con la alineación oficial de fachada.

20.3. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en esta normativa, y únicamente sobre el forjado de planta primera.

20.4. El vuelo máximo será el recogido en el cuadro siguiente, en función de la anchura de la calle, o del espacio al que vuela.

Anchura de la calle (m)	Vuelo máximo (m)
$6 \leq a \leq 10$	0,60
$10 < a$	0,80

20.5. Miradores. Se permiten en calles igual o mayor de 10 metros, y con un vuelo máximo de 0,60 metros. El volumen máximo ocupado por los miradores será inferior al resultado de multiplicar la superficie de la fachada por 0,30. Se recomiendan, como materiales de miradores la carpintería de madera, cerrajería metálica y el vidrio.

20.6. Las plazas se considerarán de la anchura de la calle más ancha que desemboque. En calle de anchura irregular se aplicará la anchura media a lo largo de la manzana.

20.7. Todo saliente, se mantendrá a una distancia de las medianerías nunca inferior a su propio vuelo. La altura mínima libre a salvar desde cualquier saliente a la acera será de 3,60 metros.

20.8. Sin perjuicio de lo que específicamente se señala en la regulación particular de las zonas urbanas, se recomienda el uso de aleros, con las limitaciones que se recogen a continuación:

Anchura de la calle (m)	Alero máximo (m)
$a < 6$	0,40
$6 \leq a < 10$	0,80
$10 \leq a$	1,00

20.9. Los toldos y marquesinas sobre vía pública tendrán una altura mínima de 2,40 metros sobre ésta, y distarán como mínimo 20 centímetros de la línea de calzada.

Art. 21. Fachadas.

21.1. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial de la vía pública.

21.2. Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanos o con vegetación, debiendo ser de fábrica opaca hasta una altura máxima de 1 metro, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,5 metros de altura, y cierre diáfano hasta 2,5 metros de altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

21.3. Todos los solares y parcelas urbanas privadas no edificadas, deberán cerrarse con la solidez suficiente y una altura mínima de 2 metros, con elementos que no perjudiquen el medio ambiente urbano.

21.4. Las fachadas posteriores, medianeras y en general paramentos que hayan de quedar vistos, siquiera sea temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad, incluyendo los aislamientos necesarios, sean análogos a las de fachada principal.

Art. 22. Medianerías.

22.1. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianeras vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

22.2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que este estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

22.3. Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto, incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras, los gastos que ocasione dicho tratamiento.

Art. 23. Cubiertas y tejados.

23.1. Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en los frentes de la manzana en que se encuentre la edificación.

23.2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas; las inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente máxima del 35% con respecto al plano horizontal. Las cumbreras que rematan los planos de cubierta estarán a una altura máxima de 3,5 metros sobre el plano horizontal de la cara inferior del alero.

23.3. Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece, sin superar nunca los 12 metros medidos desde la rasante de fachada.

23.4. En cubiertas inclinadas se permiten lucernarios, o iluminación de escaleras o bajocubiertas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma; por el contrario, podrá no permitirse mansardas, buhardillas u otros elementos análogos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta, a excepción de los tradicionales para salida a cubierta, permitiendo solo uno por cubierta.

23.5. En las nuevas edificaciones se deberá proceder a conectar la evacuación de pluviales de la cubierta a la red general, bien directamente o bien a través del vertido general de la edificación.

23.6. Todos los anteriores puntos se aplicarán sin perjuicio de los condicionantes específicos de cada zona urbana.

Art. 24. Altura libre de las plantas.

24.1. Planta baja.

La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3 metros.

La altura libre máxima será de 4,5 metros.

En naves de una sola planta se permite en general una altura máxima de 6 metros, pudiendo autorizarse por el Ayuntamiento alturas superiores en función de requerimientos específicos del uso a que se destinen.

Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas, como mínimo, 20 centímetros sobre la rasante de la acera.

A efectos de edificabilidad, en planta baja computa toda superficie no destinada a accesos, garajes, almacenes, bodegas, cuartos de instalaciones o asimilables.

24.2. Plantas alzadas.

La altura libre mínima de plantas dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 metros.

24.3. Plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos).

Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Su altura libre mínima será de 2,50 metros, y máxima de 3 metros.

Si el sótano o semisótano se dedica a garaje, su altura libre mínima será de 2,20 metros.

24.4. Planta bajocubierta.

La altura libre mínima de bajocubiertas, en la superficie útil computable, será de 1,80 metros.

A efectos de edificabilidad, computa la superficie construida de la planta bajocubierta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,80 metros, exceptuando la destinada a instalaciones o trasteros de superficie inferior a 40 metros cuadrados.

Art. 25. Altura de las estancias.

25.1. Estancias de vivienda.

Dentro de la superficie mínima tendrá una altura libre de 2,50 metros que podrá bajar a 2,20 para los elementos constructivos.

25.2. Escaleras.

Altura libre mínima de 2,20 metros, medidos en vertical del borde de pelotillo y en la meseta.

25.3. Portales.

Los portales de edificios plurifamiliares, tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros, libre de obstáculos.

25.4. Locales públicos y comerciales en planta baja.

Los locales públicos y comerciales situados en planta baja tendrán una altura mínima libre de 2,80 metros.

25.5. Garajes y bodegas.

Los garajes, bodegas y almacenes situados en semisótanos o sótano, tendrán una altura mínima libre de 2,20 metros; pudiendo reducirse a 2 metros bajo elementos constructivos e instalaciones, fuera de los recorridos rodados y peatonales comunes, y de los recorridos de evacuación.

Art. 26. *Vivienda mínima*. — Estará compuesta por salón, cocina, dormitorio doble y aseo con ducha. La cocina y el salón podrán reunirse en una estancia. Estará dotada de instalación de agua, saneamiento y energía eléctrica como mínimo. Las estancias tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

	Superficie mínima	Círculo inscribible
Estancia	(m ²)	(Ø en m)
Salón	14	2,50
Salón + cocina	18	2,60
Cocina	6	1,80
Habitación doble	10	2,50
Habitación simple	6	2,00

26.1. Pasillos. Ancho mínimo 0,90 metros, que podrá reducirse a 0,80 por elementos constructivos o puertas.

26.2. Portal en edificios plurifamiliares. Tendrá un ancho mínimo de 2 metros.

CAPÍTULO III.2

HIGIENE Y CALIDAD

De conformidad con lo establecido en el artículo 251.1 de la LUA-09, los propietarios de cualquier edificación, terreno, solar, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Art. 27. *Sujetos obligados*. — Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato previstas en este capítulo recaerán, en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio útil. Y si los terrenos y construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el propietario.

Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas y a las entidades de derecho público.

Art. 28. *Inspección municipal*. — La Alcaldía-Presidencia, a través de los servicios de inspección urbanística, ejercerá la inspección de los solares, las construcciones y las instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente capítulo.

SECCIÓN 1.^a

Limpieza de solares

Art. 29. *Obligación de limpieza*. — Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroje los desperdicios o basuras a los solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

Los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Igualmente se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

Art. 30. *Autorización de usos provisionales*. — Al objeto de evitar el deterioro de los solares, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos la

implantación, previa su preparación, de usos provisionales señalándole el plazo máximo, que deberán cesar y las instalaciones que le sean inherentes demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa, y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

Las autorizaciones provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares previstos en la legislación urbanística vigente.

Art. 31. Prohibición de arrojar residuos. — Está prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a derecho a los dueños de los solares contra los infractores, éstos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en la sección 4.^a del presente capítulo.

Art. 32. Comunicación a la Alcaldía. — Como regla general, las operaciones de limpieza de solares únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía-Presidencia antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

SECCIÓN 2.^a

Vallado de solares

Art. 33. Obligación de vallar. — Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general; se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal.

Dicha obligación se configura independientemente de la que hace referencia a las vallas de protección encaminadas a cerrar los solares como medida de seguridad cuando se ejecutan obras de nueva planta o derribo, cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Art. 34. Reposición del vallado. — Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando, por cualquier causa, haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.

La reposición, cualquiera que sea su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente normativa.

Art. 35. Características de la valla.

35.1. Para que un solar se considere vallado a los efectos del presente Capítulo, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

- Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas, según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad, con una altura de dos metros.
- Se colocará una puerta de acceso al solar, de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
- En todo caso, las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso. En caso de realizarse con fábrica de ladrillo o bloque, será revestida.

35.2. En los terrenos clasificados por el presente Plan General de Ordenación Urbana como suelo no urbanizable, y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán cerramientos mediante alambrada o vegetales, con una altura de dos metros medida desde la rasante del terreno.

Art. 36. Vallas provisionales. — Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación en el entorno de la ciudad, quede acreditada la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos por el presente capítulo, el ayuntamiento podrá autorizar, para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales hasta su edificación, con las características señaladas en el artículo anterior, que deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa, y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

Las autorizaciones de vallas opacas provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares, previstos en la legislación urbanística vigente.

Art. 37. Alineación de vallado. — El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar.

Art. 38. Licencia para vallar. — Los propietarios de solares están obligados a solicitar al Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos, y recibirá la tramitación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana, para licencias de obras menores.

SECCIÓN 3.^a

Ornato de construcciones

Art. 39. Obligación de ornato. — Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

Art. 40. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. — Se respetarán los criterios determinados por el CTE, u otras normativas estatales o autonómicas, a estos respectos.

Cualquier medida alternativa que difiera de los criterios generales, deberá obtener la autorización técnica municipal específica y concreta, para cada medida que no se atenga a la legislación vinculante. Para ello deberá justificar una adecuación equivalente a la normalizada.

Usos no residenciales. Cuando estos usos impliquen la presencia de persona, se garantizará la renovación de aire; siendo suficientes las condiciones establecidas para los cuartos de estar, en caso de que se opte por ventilación natural, pudiendo acogerse a las ordenanzas vigentes para cada uso determinado.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

40.1. Condiciones de seguridad.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

40.2. Condiciones de salubridad.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Se mantendrán, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza suficiente.

Se conservarán el buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

40.3. Condiciones de ornato.

Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, vallas y cerramientos de las construcciones, deberán mantenerse adecentadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Art. 41. Intervención municipal a través de licencia. — Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a solicitar la preceptiva licencia municipal para las obras u operaciones necesarias encaminadas a mantener aquellas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los datos y documentos que, según la magnitud de las obras u operaciones, sean necesarios para concretar y discernir la actuación urbanística.

Cuando la escasa entidad de las operaciones aconseje un procedimiento abreviado, se estará a lo dispuesto en el artículo 32.

SECCIÓN 4.^a

Procedimiento

Art. 42. Aplicación de normas. — Las normas de procedimiento establecidas en la presente sección son aplicables, tanto al caso de limpieza y vallado de solares, como al ornato de construcciones.

Art. 43. Incoación del expediente. — Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y de ornato de construcciones, podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Art. 44. Requerimiento individual. — Incoado el expediente, y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de decreto de la Alcaldía-Presidencia se requerirá a los propietarios de solares y construcciones la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente normativa. La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica y del pago de las tasas e impuestos municipales por la realización de las obras.

Art. 45. Incoación de expediente sancionador. — Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido al requerimiento, y sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución forzosa regulada en los artículos siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes de imposición de la correspondiente sanción, según lo establecido en la LUA-09.

Art. 46. Ejecución forzosa. — En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, por acuerdo del Pleno municipal delegable en la Presidencia, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 98 de la LRJPA para proceder a la limpieza y vallado del solar o a garantizar el ornato de una construcción.

A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar o construcción afectados por la ejecución forzosa.

Incoado el procedimiento de ejecución forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.

La práctica del requerimiento regulado en el artículo 44 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalada en el párrafo anterior, podrán efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Art. 47. *Resolución de ejecución forzosa.* — Transcurrido el plazo de audiencia, por decreto de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza, vallado u ornato.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, sin que sea estrictamente necesario, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza, consultar antes de realizar la adjudicación a tres empresas, si ello es posible, capacidades para la ejecución de las obras u operaciones. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente al presupuesto municipal y se concretará, en su caso, en el decreto que ordene la ejecución subsidiaria.

Cuando sea procedente, se solicitará a la autoridad judicial, la autorización que contempla el artículo 87.2 de la LOPJ.

Art. 48. *Cobro de gastos.* — En armonía con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la LRJPA, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares o de ornato de construcciones, serán a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

Art. 49. *Requerimiento general.* — Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de bando, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente normativa, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos y otorgando los beneficios que se consideren convenientes.

Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse bandos recordatorios de los deberes y obligaciones aquí establecidos.

Art. 50. *Multas coercitivas.* — Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, y en uso del mecanismo previsto en el artículo 99 de la LRJPA, el alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado.

Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el artículo 45 y compatible con ella.

Serán sancionados, igualmente, previa el acta que al respecto se levante, quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 31.

CAPÍTULO III.3 DOTACIÓN DE SERVICIOS

Art. 51. *Condiciones generales.* — En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que se garantice la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con el CTE y demás disposiciones complementarias.

Art. 52. *Aparcamientos.*

52.1. Todo proyecto de edificio de nueva planta, para obtener licencia de obra, estará obligado a incluir el número de plazas de aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que se indican en este artículo.

52.2. Cuando se trate de obras de reestructuración, reforma, o ampliación, los aparcamientos podrán no disponerse, siempre que sea expresamente autorizado por los servicios técnicos municipales.

52.3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible a vehículos, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma, lo cual habrá de ser justificado mediante informe de los servicios técnicos municipales. Así mismo, el Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

52.4. Las dotaciones de aparcamientos serán, como mínimo:

- Una plaza por vivienda, apartamento, o habitación hotelera, o por cada dos camas en uso sanitario.
- Una plaza por 100 metros cuadrados construidos de usos complementarios hoteleros o sanitarios.
- Una plaza por cada 5 empleados o 100 metros cuadrados construidos de uso industrial o comercial.

En el caso de que el número de plazas de aparcamiento se especifique según la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considere, sino también la de los servicios, almacenes, y otros anejos de la misma. Los servicios técnicos municipales podrán informar excluyendo algunos de estos espacios, según casos particulares, cuando lo consideren apropiado y suficientemente justificado.

52.5. Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán como mínimo las contenidas en la legislación de vivienda de protección oficial.

52.6. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá vayan acompañadas del número de plazas correspondientes, en cualquiera de los casos.

52.7. En todo caso, al realizar garajes fuera de planta baja, será obligatorio retranquear el comienzo de la rampa, de forma que se respete un espacio de espera de 5 metros de largo y con pendiente inferior al 4%, dentro de la parcela privada. Las rampas nunca partirán directamente de la acera o vial público.

CAPÍTULO III.4

SEGURIDAD

Art. 53. *Normativa específica de la edificación.*

53.1. En desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se establece el Código Técnico de la Edificación como marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, siendo de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación.

53.2. Las normas tecnológicas de la edificación (NTE), serán de aplicación recomendable en todo aquello que por sus condiciones materiales y tecnológicas no altere la naturaleza de la edificación tradicional.

Art. 54. *Supresión de barreras arquitectónicas.*

54.1. Todos los lugares de uso público tendrán previstas en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales, además de los medios mecánicos de elevación que fuesen necesarios.

54.2. Así mismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación (BOA de 18 de abril de 1997), en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, Barreras Arquitectónicas. Reglamento (BOA de 15 de marzo de 1999), y en el DB-SUA del CTE.

CAPÍTULO III.5

ESTÉTICAS

Art. 55. *Condiciones estéticas.*

55.1. Se procurará que los edificios guarden concordancia con los existentes, estando acabados en condiciones dignas. Se recomiendan los revocos pintados, y composición vertical de huecos.

55.2. Las casas situadas al norte del casco de la población y que lindan con la zona verde, deberán guardar condiciones dignas tanto las de nueva edificación como en la conservación, pudiendo el Ayuntamiento imponer la obligatoriedad de su adecentamiento, cuando lo considere necesario.

55.3. En general, no se consideran condiciones dignas el ladrillo hueco visto, el ladrillo perforado normal, el bloque gris visto, el fibrocemento, los enfoscados sin pintar y análogos.

Art. 56. *Conservación del medio ambiente urbano.*

56.1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras, aunque no estuvieren incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

- Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura resultando medianeras al descubierto; estos paramentos visibles deberán tratarse como fachadas, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores, o su decoración.
- Jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública, a los que se exige su adecentamiento, ornato e higiene.

56.2. El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las causas que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, pudiendo exigirse el trasplante o replantación de los árboles que hubiesen de cortarse en un lugar próximo de la propia parcela, calle o jardín público, señalado al efecto en la concesión de licencia. Por cada árbol talado, dejado secar o arrancado sin licencia, será obligado plantar varios árboles de igual especie, sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades a que hubiese lugar.

56.3. Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como las antenas parabólicas en fachadas a la vía pública.

56.4. De conformidad con el artículo 13 de la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre Expropiación Forzosa y Servidumbre de Paso para Instalaciones, y artículos 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

56.5. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas. Las compañías de electricidad, telefonía, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, etc. vistos en las fachadas de los edificios. Ni invadir la vía pública con cajas o contadores que sobresalgan en la fachada.

56.6. Se declaran "fuera de ordenación" todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el suelo urbano, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.

56.7. La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO IV.1

VÍAS PÚBLICAS

Art. 57. Definición.

57.1. La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.

57.2. La red viaria básica y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el Plan General de Ordenación Urbana, o en los planes parciales o planes especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

CAPÍTULO IV.2

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 58. Definición y clasificación.

58.1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.

58.2. Se distingue entre “parques públicos”, que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y “jardines públicos”, que están al servicio directo de un área o sector.

Art. 59. Determinaciones. — La localización de los parques o jardines públicos se fija en suelo urbano. En suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbana establece en algunos casos la pauta de localización obligatoria.

Art. 60. Edificaciones e instalaciones ligadas a espacios libres. — En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles y complementarios de la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque, con edificabilidad máxima de 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado.
- Altura máxima: 7 metros.

Art. 61. Edificaciones en terrenos destinados a equipamientos. — Dentro de estas zonas, solo se admiten edificaciones de uso público destinado a equipamiento. Si en el plano se halla señalado un uso determinado, no se admitirán edificaciones que tengan más de un 20% destinado a otro equipamiento diferente.

CAPÍTULO IV.3

SERVICIOS URBANOS

SECCIÓN 1.ª

Red de alcantarillado y aguas residuales

Art. 62. Vertidos a la red de alcantarillado. — De forma general, queda prohibido verter directamente a la red de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
- b) Solventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
- c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburos, cloratos, hidruros, etc.
- d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.
- e) Materiales colorantes; solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.
- f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
 1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
 2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucleídos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k) Otras materias no admitidas en la normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

Parámetros	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25 °C (mS/cm)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,20	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

Los caudales punta vertidos en la red, no podrán exceder del quintuplo del caudal medio diario expresado en litros/segundo durante un intervalo de quince minutos o del cuádruplo del mismo en un intervalo de una hora.

Parámetros más restrictivos y ampliación de parámetros:

En cada ámbito territorial regirán los parámetros de concentración de efluentes que sean más restrictivos según la normativa estatal, autonómica o local.

Solo será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas por el presente artículo, cuando se justifique debidamente ante el ente gestor del servicio de alcantarillado, que resolverá previo informe vinculante del Instituto Aragonés del Agua (IAA), que no pueden, en ningún caso, producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales o impedir la consecución de los objetivos de calidad establecidos para las aguas residuales depuradas.

La solicitud de vertido deberá justificar la causa y señalar los parámetros del mismo con el debido detalle para que el órgano encargado de resolver

pueda calcular su carga contaminante y evitar los efectos indeseables señalados en el párrafo anterior.

No se podrá verter hasta tanto se haya obtenido la correspondiente autorización de vertido.

En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.

62.1. En cada parcela industrial se deberá construir una arqueta de control de vertido de aguas residuales, visitable en zona perfectamente accesible desde la calle sin vallas ni puertas, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la industria, deberán estar situadas antes de la conexión a la red de alcantarillado municipal, y deberán ser permanentemente accesibles desde el terreno de dominio público.

62.2. Las nuevas redes no tendrán en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 milímetros.

62.3. Todos los colectores actuales y futuros, se recogerán en un solo punto, para dar servicio a la actual y futura depuradora.

62.4. El suelo ocupado por estaciones de depuración, así como por el colector general, emisarios e interceptores, tendrá la calificación de Sistema General.

62.5. La distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano será la suficiente para evitar que la propagación de olores y ruidos afecte a zonas habitadas. En cualquier caso, si la distancia fuera insuficiente se ejecutarán medidas correctoras en la planta depuradora. Siempre de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

62.6. Cargas urbanísticas.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas del PASD-09, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

En suelos residenciales, 450 euros por vivienda

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

En virtud del artículo 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua de Aragón, publicada en el BOA de 1 de junio de 2001, las determinaciones del PASD-09 son de carácter vinculante y deben ser recogidas en el planeamiento urbanístico.

Estas cargas deberán ser aportadas por el promotor urbanístico al Ayuntamiento para que este a su vez las entregue al IAA, de conformidad con las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.

Se deberá completar un anexo donde se cuantificará el importe de las cargas urbanísticas devengadas (anexo I), así como un modelo para el abono de dichas cargas (anexo II), que el sujeto obligado al pago deberá cumplimentar y remitir al IAA una copia sellada por la entidad o caja donde se haga dicho abono junto con un justificante del mismo.

Los citados anexos fueron aprobados por resolución del Director del IAA, de fecha 1 de febrero de 2010 (BOA núm. 83, del 30 de abril de 2010), y están a disposición de los interesados en la página web del IAA.

En caso de no remitirse dicho impreso por el sujeto o sujetos obligados al pago, este podrá acreditarse por cualquier medio válido en derecho siempre que quede constancia de todos los datos que figuran en el citado anexo II.

En el supuesto de incumplimiento en la obligación del abono del importe de las cargas urbanísticas, el IAA, en observancia de los artículos 14 y 16 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, por el que se regula el cobro de las cargas urbanísticas asociadas a sistemas e infraestructuras de depuración autonómicas, denegará la conexión de las actuaciones de transformación urbanística a la infraestructura de saneamiento e interpondrá los recursos pertinentes contra las licencias o autorizaciones correspondientes para su declaración de nulidad.

Finalmente se hace constar la naturaleza de los ingresos derivados de las cargas urbanísticas, como recurso de naturaleza pública, a los efectos de su reclamación de ingreso en vía ejecutiva. Ello de conformidad con los artículos 8.º y 9.º del Decreto 141/2009, de 21 de julio.

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

En virtud del artículo 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, publicada en el BOA de 1 de junio de 2001, las determinaciones del PASD-09 son de carácter vinculante y deben ser recogidas en el planeamiento urbanístico.

62.7. Se aplicarán, siempre que sea posible, los principios y criterios de las Ordenanzas del PASD-09.

62.8. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal núm. 4, tasa por servicios de alcantarillado.

62.9. Se prohíbe conectar al alcantarillado entradas de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos, drenajes, etc.) a la red de agua residual. Así mismo, se prohíbe estrictamente el vertido de purines al alcantarillado, ya que estos residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

Art. 63. *Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.* — Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente a dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el organismo de cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrá en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

Solo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

SECCIÓN 2.ª

Red de abastecimiento de agua potable

Art. 64. *Red pública.*

64.1. La red pública de abastecimiento de agua, comprende las calles y plazas del núcleo urbano en las que existen tuberías tendidas por el Ayuntamiento.

64.2. Asimismo la red incluye el tendido de tuberías y mangueras ubicadas fuera del casco urbano que hayan sido autorizadas por el Ayuntamiento.

64.3. La red pública termina en la llave de corte existente antes del contador de agua de obligada instalación. En el caso de alargues colocados por los particulares, la red pública termina en el arranque de dichos alargues.

Art. 65. *Concesiones.*

65.1. El agua disponible, siempre que las condiciones de la red lo permitan, se destinará a cubrir las necesidades de las personas físicas y jurídicas, tanto públicas como privadas, que lo soliciten con arreglo a las prescripciones señaladas en esta norma, y con sujeción a la normativa establecida en la correspondiente Ordenanza fiscal.

65.2. Toda persona física o jurídica que pretenda abastecerse de agua de la red pública está obligada a solicitarlo por escrito en el Ayuntamiento. No se suministrará agua sin que se haya producido la solicitud y correspondiente concesión.

65.3. Se entiende por abonado, el titular de una concesión.

65.4. Las concesiones de agua se otorgarán por el alcalde o concejal en quien este delegue.

65.5. El petionario de suministro deberá especificar si la solicita para uso doméstico o si es para otros usos. Deberá identificar claramente el inmueble para el que se solicita. Para uso no doméstico deberá aportar una previsión de consumo estimado.

65.6. Siempre que el inquilino de toda o parte de una finca quiera dotarla de agua, deberá recabar el permiso por escrito del propietario de la finca, que se considerará concedido si este suscribe la solicitud dirigida al Ayuntamiento juntamente con el inquilino o arrendatario.

65.7. Las concesiones serán intransferibles. Un cambio de titular de la finca, por fallecimiento, venta o cualquier otra circunstancia, o un cambio de inquilino en supuestos de alquiler, significa por tanto el final de la concesión, y exige la baja y posterior alta del servicio, con el abono de las tarifas que figuran en la Ordenanza fiscal vigente.

65.8. El suministro de agua podrá denegarse si el solicitante o el propietario del inmueble tiene deudas con el Ayuntamiento por cualquier concepto.

65.9. El Ayuntamiento vigilará las condiciones y forma en que se utiliza el agua por los abonados.

65.10. El Ayuntamiento podrá negar o suspender el suministro hasta tanto no se corrijan las deficiencias que pudieran existir, o por incumplimiento del plazo establecido para su corrección, sin perjuicio de la incoación del expediente sancionador.

Art. 66. *Vigencia de la concesión.*

66.1. Con carácter general la concesión terminará cuando cambie el titular de la finca, o por fallecimiento del abonado.

66.2. El nuevo titular de la finca se obliga a comunicar este hecho y solicitar la nueva concesión en el plazo más breve posible.

66.3. Si el Ayuntamiento tuviera conocimiento del fallecimiento del abonado o del cambio de titular de la finca, actuará de oficio, advirtiendo al nuevo titular que dispone de un plazo de dos meses para solicitar la nueva concesión. Pasados los cuales considerará terminada la concesión antigua, finalizando el suministro.

Art. 67. *Acometidas.*

Las acometidas formarán parte de la red domiciliaria municipal y serán conservadas por cuenta del Ayuntamiento hasta la lleve de entrada.

Las características de las acometidas serán las determinadas por el Ayuntamiento de acuerdo con la presión del agua, el consumo previsible, la situación y naturaleza de la finca a suministrar. Salvo excepciones, la manguera de toma será de 3/4", con salida al contador de 1/2".

67.1. Las acometidas y obras necesarias para llevar el agua hasta la entrada de la finca serán ejecutadas por el solicitante.

67.2. El pavimento, si existe, deberá ser cortado con sierra circular y repuesto en el mismo material. El Ayuntamiento repercutirá sobre el abonado los gastos ocasionados para reponer redes y pavimentos dañados o mal ejecutados por el particular.

67.3. En suelo urbano la acometida se tomará de la red pública en el punto más próximo al inmueble a que se destina, siempre que su sección o caudal lo permita. Cada inmueble tendrá su toma independiente y única.

67.4. Previo al inmueble se instalará una llave de corte, punto de terminación de la red pública. Posterior a dicha llave irá instalado el contador.

67.5. Todos los materiales, llaves, tuberías y demás aparatos que se instalen después de la llave de corte previa al inmueble serán de propiedad del abonado, siendo de su cuenta el mantenimiento y reparación.

67.6. El abonado es el único responsable de los daños y perjuicios que se pueda ocasionar a terceros desde las instalaciones de su propiedad.

67.7. Acometidas fuera del casco urbano.

El Ayuntamiento podrá autorizar acometidas fuera del casco urbano previa solicitud del interesado, así como de la correspondiente licencia de obras, con las siguientes condiciones:

a) Toda la obra necesaria, incluso la instalación del correspondiente contador, es a cargo del solicitante.

b) La instalación revierte a propiedad municipal, desde su colocación, pudiendo el Ayuntamiento autorizar otras acometidas a esa instalación, siempre que las condiciones técnicas lo permitan para que esta toma originaria no quede perjudicada.

c) El disfrute de esta acometida a la red de abastecimiento se hace a precario, quedando en todo caso el suministro supeditado al normal y prioritario abastecimiento de agua a la población, estando facultado el Ayuntamiento en caso de necesidad a cortar dicho suministro, sin que quepa reclamación por daños y perjuicios.

d) Salvo excepciones, la manguera de toma será de 3/4", con salida al contador de 1/2", con llave de paso al principio de la acometida que pueda usarse en caso de avería, así como el correspondiente contador cuyo importe y mantenimiento será de cuenta del interesado.

e) Deberá aportar con la solicitud un croquis de la instalación, señalando el punto de origen, recorrido, así como una memoria de los materiales empleados.

f) La instalación deberá realizarse, como mínimo, a 80 centímetros de profundidad.

Art. 68. *Requisitos técnicos de las acometidas.* — Las mangueras o tuberías, deberán ser de polietileno de alta densidad, uso alimentario (banda azul) y, solo en destino agrícola o de ajardinamiento, de uso agrícola. Presión mínima: 10 atmósferas.

A la vista de la solicitud, el Ayuntamiento determinará los requisitos adicionales que la instalación deba cumplir.

Art. 69. *Grandes consumos.*

69.1. Para consumos previstos superiores a 500 metros cúbicos al año, y en particular para todas las granjas, el solicitante deberá comunicarlo en la solicitud de alta, y en caso de autorizarse el suministro, disponer de un depósito propio de reserva con capacidad para abastecerse durante siete días.

69.2. El Ayuntamiento podrá exigir adaptarse a esta condición a los titulares de concesiones preexistentes que no hubieran comunicado correctamente en la solicitud de suministro la previsión de consumo. Igualmente, si el exceso de consumo se produjera por ampliación de actividad. Los abonados dispondrán de un plazo no inferior a un año para realizar las adaptaciones que serán costeadas íntegramente por los particulares.

69.3. El Ayuntamiento podrá imponer a los solicitantes en la concesión la obligación de llenar esos depósitos propios en un horario restringido.

69.4. El Ayuntamiento podrá imponer obligaciones urbanísticas tendentes a reforzar el sistema de abastecimiento en concesiones de uso de agua a industrias y otros procesos productivos en que se prevea un elevado consumo, así como en desarrollos urbanísticos nuevos.

Art. 70. *Contadores.*

70.1. En todas las concesiones aunque sean temporales o provisionales, los solicitantes deberán instalar contadores. En los inmuebles en que la propiedad esté dividida o el agua sea utilizada por diferentes usuarios será obligatoria la instalación de contadores divisionarios.

70.2. La elección del tipo de aparato, su diámetro y emplazamiento lo fijará el Ayuntamiento. Los contadores deberán reunir las características y condiciones establecidas por la normativa del Departamento de Industria del Gobierno de Aragón. El contador será propiedad del abonado. El caso de avería, y para agilizar la buena prestación del servicio, el Ayuntamiento podrá proceder a su sustitución. El coste de esta operación y del nuevo aparato instalado se pasará al cobro con la siguiente lectura de contador.

70.3. El contador se colocará en un armario de obra den la fachada, que realizará el propietario por su cuenta y cargo, que se cerrará con una trampilla metálica con anagrama de indicación de toma de abastecimiento de agua y con su correspondiente cierre con llave universal, en lugares de fácil acceso y en

forma tal que, ni su elevación y situación hagan que la lectura sea molesta para el encargado de su examen.

70.4. Cuando el solicitante deba instalar mangueras u otros alargues porque el punto de destino del abastecimiento no esté en suelo urbano o esté en suelo urbano no urbanizado, los contadores deberán ubicarse en casetas en el lugar más próximo posible a la red pública, siempre que no molesten para el tránsito de vehículos y personas. Los alargues estarán siempre detrás del contador, sin formar parte de la red pública. Las concesiones preexistentes a la entrada en vigor de esta norma deberán adaptarse a esta condición en el plazo de dos años. El abonado se obliga a que el contador se halle siempre en funcionamiento. Se dispondrán las medidas de protección necesarias contra las heladas, impactos, etc., siendo responsable el abonado de estos daños al contador.

70.5. Los cambios de lugar del contador se realizarán con conocimiento del Ayuntamiento y bajo la supervisión del mismo.

Art. 71. *Verificación de contadores.*

71.1. La revisión o verificación de contadores se llevará a efecto siempre que lo considere necesario la administración municipal y cuando lo desee el abonado.

71.2. Cuando la verificación haya sido impuesta por el Ayuntamiento y el contador se halle en condiciones normales, los gastos de la verificación serán de cuenta suya. En todos los demás casos, correrán de cuenta del abonado, incluido el gasto de sustitución del contador si se produjera.

71.3. En caso de verificación de un funcionamiento incorrecto, el Ayuntamiento procederá a rehacer las liquidaciones por consumo de agua, corregidas en los porcentajes de desviación detectados, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior a la detección de las anomalías.

71.4. Las liquidaciones a favor del abonado se abonarán a este tan pronto sea posible, excepto en los casos en que aude alguna cantidad al Ayuntamiento, en que se realizarán compensaciones. Las liquidaciones a favor del Ayuntamiento se pasarán al cobro con el siguiente trimestre.

Art. 72. *Tarifas y facturación.*

72.1. Las modalidades y tarifas aplicables al suministro serán las que figuren en la Ordenanza fiscal vigente.

72.2. El personal del Ayuntamiento procederá a leer el consumo recogido en los contadores con la periodicidad señalada en la Ordenanza fiscal. Con la medición efectuada se aprobará por decreto de Alcaldía un Padrón de consumo que se someterá a información pública durante el plazo de quince días hábiles, pasados los cuales se resolverán en Pleno las alegaciones presentadas, y quedará aprobado el Padrón definitivamente, pasándose al cobro.

72.3. Pasado a cobro el Padrón, los abonados dispondrán de un plazo adicional de un mes a partir de la notificación del consumo para presentar reclamaciones sobre lecturas arrojadas por los contadores. Dicha reclamación se entenderá como un recurso de reposición. Transcurrido dicho plazo se considerarán desestimadas.

72.4. Cuando no sea posible conocer los consumos realizados, la cuota a satisfacer se compondrá del importe de la cuota de mínimo consumo y la lectura del mismo período del año anterior. Si esto no fuera posible se facturará la media aritmética de consumos en edificios de similar uso (doméstico/otros usos) en el mismo período.

Art. 73. *Interrupción del suministro.*

73.1. Cuando por causa justificada se interrumpa el servicio en algún sector, o en toda la red de distribución, los abonados no tienen derecho a reclamación alguna, cualquiera que sea el tiempo que dure la interrupción.

73.2. Cuando el abonado observe interrupción o defecto en el suministro deberá comunicarlo al Ayuntamiento.

Art. 74. *Conservación.* — El Ayuntamiento es responsable únicamente de la conservación de las instalaciones que constituyen la red pública.

Art. 75. *Prohibiciones.*

75.1. Queda expresamente prohibida cualquier manipulación de los sistemas de corte y control de la red general de aguas, tanto por instaladores como por particulares o contratistas, sin autorización expresa del Ayuntamiento.

75.2. Queda expresamente prohibida la utilización de las bocas de riego o incendio, dispuestas en las calles y plazas, sin autorización o para otros usos que los autorizados.

75.3. En ningún caso el abonado podrá utilizar el agua en fincas distintas a las determinadas en la resolución de concesión ni para otros usos que los autorizados.

75.4. El abonado no podrá ceder a otra persona el agua sin autorización expresa del Ayuntamiento, quien determinará las condiciones de la cesión si la misma es procedente. Únicamente en caso de incendio podrá incumplirse esta disposición, debiendo comunicar el abonado tal incidencia dentro de los 5 días siguientes al que se produzca el hecho.

75.5. Queda prohibido alimentar directamente de la red a calderas de vapor y granjas. A tal efecto se dispondrá de depósito acumulador.

75.6. Queda prohibida la instalación de grupos de presión por parte de particulares.

75.7. Queda prohibido el suministro de agua a fincas ubicadas en términos municipales distintos al de Perdiguera, excepto las peticiones realizadas por otra Administración. En este supuesto el Ayuntamiento valorará el interés social concurrente, la capacidad disponible y fijará las compensaciones apropiadas, antes de decidir la concesión o denegación del suministro.

75.8. Se prohíbe cualquier uso que pueda contaminar o alterar las características del agua o modificar sus condiciones de presión.

75.9. Queda terminantemente prohibido alterar los precintos que como garantía llevan colocados los contadores. Si por cualquier circunstancia se rompiera alguno de ellos, se pasará aviso inmediato al Ayuntamiento.

75.10 Queda prohibida toda variación de la instalación antes del contador por parte del abonado y sin conocimiento del Ayuntamiento.

75.11 Se prohíbe el uso del agua de la red pública para piscinas particulares de nueva construcción, para jardines particulares con superficie regable superior a 60 metros cuadrados, y para huertos de uso no doméstico.

Art. 76. Infracciones.

76.1. La responsabilidad por infracción de estas normas recaerá sobre el abonado.

76.2. Si por medio de inspección o denuncia de particulares se hubiera descubierto falta o fraude de personas que no figuran como abonados recaerá sobre ellos la responsabilidad y se procederá a la instrucción del expediente sancionador, sin perjuicio del corte de agua inmediato o regularización como abonado del servicio.

76.3. Se estimarán infracciones leves:

- Existencia de deficiencias en la instalación interior del usuario.
- Iniciar obras o instalaciones sin autorización previa.
- No cumplir las condiciones en cuanto a materiales, llaves, tuberías y demás aparatos que se instalen en las acometidas y distribución interior.
- No notificar las averías o mal funcionamiento del contador.

76.4. Se estimarán graves:

- Conectar la instalación de finca a la red, tubería o distribución que no sea la autorizada, o en lugar distinto al autorizado.
- Alimentar directamente de la red las calderas de vapor y granjas, o instalar grupos de presión.
- Usar el agua para fines que puedan contaminar o alterar sus características o modificar su presión.
- No permitir la entrada al personal autorizado para revisar el contador o la instalación.
- Instalación de injertos que pudieran traer como consecuencia un uso fraudulento.

- Rotura de precintos.
- Alteración o manipulación en las instalaciones destinadas a falsear la lectura.

h) La falta de pago de las tasas correspondientes en los plazos señalados en cada caso, sin perjuicio del procedimiento de apremio.

- No subsanar deficiencias en las instalaciones o no realizar las adaptaciones obligatorias en el plazo concedido.
- Llenado de piscinas particulares, riego de jardines de superficie superior a 60 metros cuadrados, o de huertos de uso no doméstico.

76.5. Se estimarán muy graves:

- Manipulación de los sistemas de corte y control de la red general de aguas sin autorización.
- Utilización de las bocas de riego o incendio de las calles y plazas sin autorización o para otros usos distintos a los autorizados.
- La utilización del servicio sin la correspondiente alta.
- El destino de agua a usos distintos de la concesión o suministro a terceros sin autorización.
- Modificación de la instalación antes del contador sin autorización y supervisión del Ayuntamiento.
- La reiteración de faltas graves de cualquier naturaleza dentro de un año.
- La destrucción o inutilización de elementos integrantes de la red pública.

Art. 77. Sanciones.

77.1. El Ayuntamiento suspenderá el suministro de agua en tanto no se regularice la situación fraudulenta o irregular detectada. Quince días antes de la efectividad de esta medida el Ayuntamiento lo advertirá al abonado.

77.2. El Ayuntamiento procederá a liquidar e ingresar el volumen de agua consumido irregularmente según estimación realizada al efecto. Cuando no sea posible conocer los consumos realizados, la facturación se efectuará de acuerdo al artículo 72.4.

77.3. El Ayuntamiento procederá a liquidar e ingresar el coste de las reparaciones efectuadas si la acción del particular hubiera causado daños en la red pública, en viales o en otros elementos municipales.

77.4. Si las acciones del particular sobre la red pública hubieran ocasionado daños a terceros, el Ayuntamiento repercutirá sobre aquel las indemnizaciones pertinentes.

77.5. Además de ello impondrá las siguientes sanciones:

- Para las infracciones leves, multa de 100 euros.
- Para las infracciones graves, multa de 200 euros.
- Para las infracciones muy graves, multa de 300 euros.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO V.1

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Suelo urbano consolidado: Todo aquel suelo clasificado como urbano por el Plan General de Ordenación Urbana y que en el plano correspondiente se

incluye en alguna de las zonas de Casco Antiguo, manzana cerrada, edificación abierta o vivienda unifamiliar.

Suelo urbano no consolidado: Son los suelos que el Plan General de Ordenación Urbana incluye como unidades de ejecución a desarrollar conforme a las determinaciones que las presentes normas urbanísticas establecen para las UE-1 y UE-2. Su ubicación figura en los Planos de Ordenación.

CAPÍTULO V.2

REGULACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES U ORDENANZAS

Se recoge a continuación la configuración y los criterios de aplicación en las zonas de ordenación a los tipos de tejido urbano preexistentes, que se exponen en el capítulo I del título I de la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón (en adelante, NOTEPA). Serán éstos los criterios que regirán en la zonificación urbana de Perdiguera.

Art. 78. *Uso global*. — El uso global de una zona de ordenación urbana es aquel uso genérico mayoritario que es asignado a dicha zona de ordenación urbana y que se corresponde con las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.

Art. 79. *Sistemas de ordenación*. — Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular la agrupación de los cuerpos edificados. Se distinguen tres sistemas fundamentales:

79.1. Por alineaciones a vial: Da lugar a edificaciones que se sitúan en los linderos públicos, al menos en sus partes sustanciales, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. El elemento característico que resulta es la manzana.

79.2. Por edificación aislada en parcela: Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. El tipo de edificio que se obtiene se denomina bloque.

79.3. Por definición de la volumetría: Que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de estudio de detalle. El cuerpo edificatorio que resulta se denomina volumen.

Art. 80. *Tipologías edificatorias*. — Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela por sus condiciones de edificabilidad y volumen entre otras. Las tipologías básicas son las siguientes:

80.1. Manzana compacta. Aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

80.2. Manzana cerrada. Aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central, que puede estar ocupado en planta baja, en el interior de la manzana.

80.3. Bloque exento. Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

80.4. Bloque adosado. Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

80.5. Volumen específico. Aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

80.6. Volumen contenedor. Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

SECCIÓN 1.^a

Casco Antiguo (R-1)

Art. 81. *Tipologías*. — Será la de manzana compacta ordenada por alineación a vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

Art. 82. *Parcelación*. — Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de reparcelación, de acuerdo a los siguientes condicionantes.

- Parcela mínima: 40 metros cuadrados.
- Longitud mínima de fachada: 4 metros.

Art. 83. *Alineaciones*. — Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma.

En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante estudio de detalle.

Art. 84. *Ocupación*. — Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares permitidas en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.

La edificación principal se situará en la parte frontal de la parcela, y su fondo edificable máximo será de 20 metros; excepto para las edificaciones que lo superan actualmente, las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas.

Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 100% del patio de parcela, con una altura máxima de 4 metros, sin perjuicio de servidumbres vinculantes preexistentes.

Art. 85. *Alturas*. — La altura máxima de los edificios de nueva construcción será de nueve metros y tres plantas.

Art. 86. *Cubiertas*. — La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre el 25% y el 40%, y contará con alero similar al de las edificaciones catalogadas de su entorno. No se permiten faldones cóncavos ni convexos con varias pendientes, ni azoteas o terrazas en la cubierta de la edificación principal, si bien las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana.

El material de cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios catalogados de su entorno y uno de los siguientes: teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, en los colores tradicionales en la zona.

No se permiten buhardas, lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, excepto las tradicionales buhardillas de salida a cubierta, una por cubierta, con hueco de 1 metro de ancho como máximo y superficie máxima 1 metro cuadrado.

Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán bajo los faldones de cubierta. Cuando existan elementos sobresalientes del plano de cubierta (huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación); la superficie máxima de estos elementos será el 2% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

Art. 87. *Cerramientos*. — Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona; a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.

En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

Art. 88. *Huecos*.

- Forma y proporciones: $2a > h > a$ (siendo h =altura del hueco / a =anchura del hueco)
- Distancia mínima a medianerías: 1/2 a (sin perjuicio del DB-SI 2, Propagación exterior del CTE)
- Proporción hueco/macizo: < 30%

Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se corresponderán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos).

Se permiten solanas (en última planta o bajocubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.

Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro o PVC.

Art. 89. *Vuelos*. — Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo este último obligatorio.

No se permiten tribunas o miradores cerrados; si bien podrían autorizarse mediante estudios de detalle.

- Grosor máximo de losas de balcón: 15 centímetros.
- Las barandillas serán de aspecto asimilable a forja tradicional.

Art. 90. *Usos*.

Uso característico: Residencial, que ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela, cuando convivan diferentes usos.

Usos incompatibles: Industrial (excepto los compatibles), garaje y servicios del automóvil

Usos compatibles, exclusivamente:

- Hostelería.
- Comercial, oficinas y terciario.
- Industrial, con un límite de 300 metros cuadrados por establecimiento, en planta baja.
- Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.
- Aparcamiento, en plantas no alzadas.

SECCIÓN 2.^a

Manzana cerrada (R-2)

Art. 91. *Tipologías*. — Dentro de esta norma zonal, se engloba el ensanche existente y los volúmenes necesarios para completar estos viales. Todas estas edificaciones se ordenan por alineaciones a vial y bajo la tipología descrita de manzana cerrada.

Art. 92. *Parcelación*.

- Parcela mínima: 150 metros cuadrados.
- Frente o fachada mínima: 8 metros.

Art. 93. *Alineaciones*. — Se establece la alineación oficial exterior como alineación de fachada, sin perjuicio de lo representado en los planos, o lo aprobado mediante estudio de detalle.

Art. 94. *Ocupación*. — La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 75% de la superficie de parcela, en todas las plantas sobre rasante.

Retranqueos: en general no se establecen.

Art. 95. *Fondo edificable*.

En las plantas alzadas, 15 metros de fondo edificable máximo.

Esta restricción no se aplicará sobre edificaciones existentes, pero será vinculante para nuevas construcciones, para mejorar la salubridad de los patios de manzana.

Se podrá ampliar hasta los 20 metros en planta baja, siempre que sea para facilitar la cubrición de rampas de garaje subterráneo, y mientras las dimensiones del patio sigan siendo apropiadas.

Art. 96. *Alturas*. — 10 metros de altura media, pudiéndose redactar estudios de detalle que rebajen la altura permitida cuando las circunstancias estéticas así lo aconsejaran. Los edificios que actualmente tienen más altura se declaran dentro de ordenación a efectos de reformas, debiéndose acomodar a la nueva ordenación cuando fueren derribados.

Art. 97. *Edificabilidad neta de parcela*. — La limitada por la ocupación máxima y fondo máximo edificable.

Art. 98. *Cubiertas*. — La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre el 25% y el 35%, y contará con alero similar al de las edificaciones de su entorno. No se permiten faldones cóncavos ni convexos con varias pendientes, ni azoteas en general. Podrán autorizarse terrazas (rehundidas, a modo de huecos en la cubierta) situadas tras el alero de la cubierta de la edificación principal, con superficie máxima del 30% de la superficie de cubierta en proyección horizontal. Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana.

El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: teja plana o curva de hormigón o cerámica o material de similares características, en los colores tradicionales en la zona. En edificios no residenciales se permiten otros materiales, siempre en colores integrados en su entorno.

Se permiten lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, con hueco de superficie máxima 2 metros cuadrados. La separación entre mansardas será como mínimo la mitad del ancho de la mayor.

Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán, salvo justificación suficiente, bajo los faldones de cubierta.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (mansardas, cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación) no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 45 grados respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

Art. 99. *Vuelos*. — Se permiten vuelos de balcones, cuerpos cerrados y aleros.

Las tribunas y cuerpos cerrados, podrán autorizarse en calles de más de 10 metros de ancho.

Grosor máximo de losas de balcón abierto: 20 centímetros.

Art. 100. *Usos*.

Uso característico: Residencial que ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en parcelas de varios usos.

Usos incompatibles: Industrial (excepto los compatibles).

Usos compatibles, exclusivamente:

- Hostelería.
- Comercial y oficinas.
- Industrial, con un límite de 300 metros cuadrados por establecimiento en planta baja; o en edificios completos.
- Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil, en plantas no alzadas.

SECCIÓN 3.^a

Edificación abierta (R-3)

Art. 101. *Tipologías*. — Se aplicará la tipología de volumen contenedor, siendo este el determinado por las limitaciones reflejadas en los siguientes artículos y en los planos de ordenación; ordenado por alineaciones a vial.

Art. 102. *Parcelación*.

- Parcela mínima: 200 metros cuadrados.
- Frente o fachada mínima: 10 metros.

Art. 103. *Alineaciones*. — Se establece la alineación oficial exterior como alineación de fachada, sin perjuicio de lo representado en los planos, o lo aprobado mediante estudio de detalle.

Art. 104. *Ocupación*. — La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 70% de la superficie de parcela, en todas las plantas sobre rasante.

Retranqueos: Se permitirán, previa justificación aprobada por los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 105. *Fondo edificable*.

En las plantas alzadas, 15 metros de fondo edificable máximo.

Esta restricción no se aplicará sobre edificaciones existentes, pero será vinculante para nuevas construcciones, para mejorar la salubridad de los patios de manzana.

Se podrá ampliar hasta los 20 metros en planta baja, siempre que sea para facilitar la cubrición de rampas de garaje subterráneo, y mientras las dimensiones del patio sigan siendo apropiadas.

Art. 106. *Alturas*. — 10 metros de altura media, pudiéndose redactar estudios de detalle que rebajen la altura permitida cuando las circunstancias estéticas así lo aconsejaran.

Art. 107. *Edificabilidad neta de parcela*. — La limitada por la ocupación máxima y fondo máximo edificable.

Art. 108. *Cubiertas*. — La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre el 25% y el 35%, y contará con alero similar al de las edificaciones de su entorno. No se permiten faldones cóncavos ni convexos con varias pendientes, ni azoteas en general. Podrán autorizarse cubiertas planas.

El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: teja plana o curva de hormigón o cerámica o material de similares características, en los colores tradicionales en la zona. En edificios no residenciales se permiten otros materiales, siempre en colores integrados en su entorno.

Se permiten lucernas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta. La separación entre mansardas será como mínimo la mitad del ancho de la mayor.

Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán, salvo justificación suficiente, bajo los faldones de cubierta.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (mansardas, cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 35% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

Art. 109. *Vuelos*. — Se permiten vuelos de balcones, cuerpos cerrados y aleros.

Las tribunas y cuerpos cerrados, podrán autorizarse en calles de más de 8 metros de ancho.

Art. 110. *Usos*.

Uso característico: Residencial.

Usos incompatibles: Industrial (excepto los compatibles).

Usos compatibles, exclusivamente:

- Terciario.
- Comercial y oficinas.
- Industrial, garaje, aparcamiento y servicios del automóvil, en edificios completos y con un límite de 300 metros cuadrados.
- Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.

SECCIÓN 4.^a

Unifamiliar mixta (R-4/1)

Art. 111. *Tipologías*. — Se podrá optar por la aplicación de las tipologías de bloque exento o bloque adosado, siendo el área máxima de movimiento el determinado por las limitaciones reflejadas en los siguientes artículos y en los planos de ordenación; ordenadas por edificación aislada en parcela.

En las zonas ya desarrolladas, predomina la distribución de viviendas unifamiliares en hilera.

Art. 112. *Parcelación*.

- Parcela mínima: 250 metros cuadrados.
- Frente o fachada mínima: 8 metros.

Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

Art. 113. *Alineaciones*. — Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación oficial de fachada, si bien en algunos lugares se establece una alineación no rebasable por edificaciones, o retranqueos mínimos.

Art. 114. *Ocupación*. — La edificación podrá disponerse libremente en la parcela, sin perjuicio de áreas de movimiento (á.m.) fijadas.

Zona	Parcela mínima (m ²)	Ocupación máxima plantas alzadas/bajo rasante	Retranqueo mínimo a viales (m)	Retranqueo mínimo a linderos (m)
Sector D-2		75/100%	2 (*)	
Sector C	250	70 á.m./70%	3 y H/2 (*)	3 y H/2 (**)
Sector S-1	300	60/75%	3	2 y H/2 (**)

(*) Podrán situarse sobre la alineación de fachada, siempre que así lo acepten los servicios técnicos municipales, volúmenes destinados exclusivamente a garajes.

(**) Los retranqueos a linderos entre parcelas privadas podrán eliminarse cuando exista mutuo acuerdo y se establezca una alineación de fachada continua mediante estudio de detalle, y vincularla para ambos.

Las medianerías que hayan de quedar vistas, serán tratadas como fachadas en todos los casos.

Art. 115. *Altura y edificabilidad*. — Se recogen a continuación las limitaciones que se establecen en los distintos ámbitos existentes.

Zona	Ocupación máxima plantas alzadas/bajo rasante	Altura máxima número de plantas (m)	Edificabilidad máxima (neta a parcela) (m ² /m ²)
Sector D-2	75/100%	3/10 m	1,15
Sector C	70 á.m./70%	2/7 m	0,80
Sector S-1	60/75%	2/6,50 m	0,50

Cuando las parcelas se destinen a vivienda protegida, la edificabilidad máxima será de 1,50 metros cuadrados por metro cuadrado.

Art. 116. *Cubiertas*. — Las cubiertas serán planas, o inclinadas con pendientes del 30 al 35%. Quedan prohibidas las cubiertas de pizarra o materiales similares.

Se buscará la integración de elementos de captación de energías renovables, tanto para su colocación durante la construcción como posteriormente. Se preverá su posible instalación, para minimizar gastos futuros.

El aislamiento térmico de las cubiertas será un factor de estudio prioritario, por suponer uno de los elementos constructivos más influyentes para la limitación del consumo energético en viviendas unifamiliares. Los servicios técnicos municipales podrán imponer coeficientes de transmisión inferiores a los máximos vigentes, con el fin de promover el ahorro energético en las nuevas edificaciones.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (mansardas, cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano inclinado 45° respecto al plano horizontal, trazado desde la altura máxima de la fachada. El acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

Art. 117. *Vuelos*. — Se prohíben los vuelos sobre espacio público.

Dentro del espacio privado, los vuelos respetarán siempre un retranqueo mínimo de 2 metros respecto a viales, y 1,5 metros respecto a linderos laterales.

Art. 118. *Usos*.

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Usos incompatibles: Industrial (excepto los compatibles), cría de animales y actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (MINP).

Usos compatibles, exclusivamente:

- Hostelería.
- Comercial y oficinas, en coexistencia con uso residencial.
- Almacenes y taller familiar-artesano en planta baja.

SECCIÓN 5.^a

Unifamiliar aislada (R-4/2)

Art. 119. *Tipologías*. — Se aplicará la tipología de bloque exento, siendo el área máxima de movimiento el determinado por las limitaciones reflejadas en los siguientes artículos y en los planos de ordenación; ordenada por edificación aislada en parcela.

Art. 120. *Parcelación*.

- Parcela mínima: 400 metros cuadrados.
- Frente o fachada mínima: 10 metros.

Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

Art. 121. *Alineaciones*. — Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación oficial de fachada, si bien en la documentación gráfica se establecen alineaciones no rebasables por la edificación, y retranqueos mínimos.

Art. 122. *Ocupación*.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela, sin perjuicio de áreas de movimiento (á.m.) fijadas.

La ocupación máxima permitida será del 50% de la parcela en plantas alzadas, siendo del 65% en plantas bajo rasante.

Será obligatorio un retranqueo mínimo de la edificación de 5 metros a todos los linderos y viales.

Las medianerías que hayan de quedar vistas, serán tratadas como fachadas en todos los casos.

Art. 123. *Altura y edificabilidad*. — Se fija como alturas máximas de la edificación principal, 3 plantas y 10 metros.

La edificabilidad máxima (neta de parcela), será de 0,65 metros cuadrados por metro cuadrado.

Cuando las parcelas se destinen a vivienda protegida, la edificabilidad máxima será de 1,50 metros cuadrados por metro cuadrado.

Art. 124. *Cubiertas*. — Las cubiertas serán planas, o inclinadas con pendientes del 30 al 35%. Quedan prohibidas las cubiertas de pizarra o materiales similares.

Se buscará la integración de elementos de captación de energías renovables, tanto para su colocación durante la construcción como posteriormente. Se preverá su posible instalación, para minimizar gastos futuros.

El aislamiento térmico de las cubiertas será un factor de estudio prioritario, por suponer uno de los elementos constructivos más influyentes para la limitación del consumo energético en viviendas unifamiliares. Los servicios técnicos municipales podrán imponer coeficientes de transmisión inferiores a los máximos vigentes, con el fin de promover el ahorro energético en las nuevas edificaciones.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (mansardas, cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano inclinado 45° respecto al plano horizontal, trazado desde la altura máxima de la fachada. El acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

Art. 125. *Vuelos*. — Se prohíben los vuelos sobre espacio público.

Dentro del espacio privado, los vuelos respetarán siempre un retranqueo mínimo de 2 metros respecto a viales, y 1,5 metros respecto a linderos laterales.

Art. 126. *Usos*.

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Usos incompatibles: Industrial (excepto los compatibles), cría de animales y actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (MINP).

Usos compatibles, exclusivamente:

- Hostelería.
- Comercial y oficinas, en coexistencia con uso residencial.
- Almacenes y taller familiar-artesano en planta baja.

CAPÍTULO V.3

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 127. *Unidades de ejecución.*

127.1. En suelo urbano no consolidado se prevén unidades de ejecución, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en el presente Plan General de Ordenación Urbana, por tratarse de suelos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes y previstos, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano; generalmente ordenan áreas poco edificadas.

127.2. Son ámbitos de suelo urbano no consolidado, tratándose en general de terrenos que carecen de la totalidad o parte de los elementos de urbanización, no teniendo la condición de solar. Los suelos afectados por unidades de ejecución, se encuentran señalados y delimitados en los Planos de Ordenación, y en las fichas correspondientes.

127.3. Aquellas parcelas que a tenor del Plan General de Ordenación Urbana hayan de adquirir la condición de solar, requerirán, además de los requisitos señalados en el artículo 40 del RGU-78, la aprobación de un proyecto de obras de urbanización, que se incorporará al proyecto de edificación que sirva de base a la concesión de licencia; la efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas, constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.

127.4. Para poder edificar sobre suelos afectados por una unidad de ejecución, será necesario que previamente se realice proyecto de reparcelación (según el sistema de gestión de que se trate), proyecto de urbanización, y la completa urbanización de la misma. En función de cada caso, se podrá ajustar la ordenación interior mediante estudio de detalle.

127.5. Para cada una de las unidades de ejecución, el plazo para la aprobación de proyecto de urbanización será de cinco años, y de siete años para la ejecución de la reparcelación del ámbito. En caso de incumplimiento del plazo, se pasará a aplicar el sistema de gestión directa por cooperación; en estos casos las cesiones destinadas a zonas verdes y equipamientos deberán cumplir estrictamente los módulos de reserva recogidos en la LUA para el SU-NC.

127.6. Con carácter general, los terrenos incluidos en UEs, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si fuese necesaria para la distribución justa de cargas y beneficios del Planeamiento.
- Que se hayan realizado las cesiones obligatorias establecidas por el Plan.
- Que se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, alcantarillado y energía eléctrica.
- Que se den las condiciones del artículo 178.2 de la presente normativa urbanística.

127.7. Unidades sujetas a desarrollo mediante proyecto de urbanización y reparcelación:

- UE-1.
- UE-2.

Estas unidades de ejecución, reciben la calificación de áreas de reforma interior, puesto que el estancamiento en el que se ha visto atrapado su desarrollo urbanístico, deja en evidencia la inviabilidad de las mismas con sujeción a las cesiones establecidas por defecto para el suelo urbano no consolidado.

Se elimina la obligación de cesión de un 10% del aprovechamiento medio de cada unidad, mientras que se mantiene la obligación de respetar el porcentaje legal de vivienda protegida.

No obstante, se exigen estos ámbitos de las cesiones de equipamientos y espacios libres-zonas verdes, puesto que su reducida superficie, hace inviable la ejecución de estas dotaciones.

Art. 128. *Gestión y ejecución de las unidades de ejecución.*

128.1. La delimitación de las unidades de ejecución permite una distribución justa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, englobando un número reducido de propietarios en aras de la facilidad de gestión.

128.2. En general, el suelo urbano no consolidado está sujeto a la obligación de cesión del 10% de su aprovechamiento medio. Constituyen excepción las actuaciones de reforma interior o reforma integral contempladas en las unidades de ejecución expresamente declaradas, que están exceptuadas de la obligación de cesión del 10% de aprovechamiento medio (art. 134.1 LUA-09).

128.3. Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios de la unidad de ejecución, o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente reparcelatorio, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito de la UE, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados (art. 73 RGU-78).

128.4. Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de la unidad de ejecución, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamiento comunitario, que se incluyan como públicos en el Plan General de Ordenación Urbana; en todo caso, será preciso también que se haya asegurado el pago por parte de los afectados de las obras de urbanización correspondientes.

TÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO VI.1

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 129. *Definición.*

129.1. El Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo urbanizable aquellos terrenos donde se prevé su posible transformación, a través de su urbanización, mediante Plan parcial, y proyecto de urbanización.

129.2. El Plan General de Ordenación Urbana distingue suelo urbanizable delimitado, y suelo urbanizable no delimitado, al que se aplicará transitoriamente el régimen del suelo no urbanizable genérico (arts. 26, 30 al 32 y 62 al 63 LUA-09).

CAPÍTULO VI.2

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 130. *Desarrollo del suelo urbanizable.*

130.1. El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana en suelo urbanizable se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente Plan General de Ordenación Urbana y a arts. 51 al 60 de la LUA-09.

130.2. El Plan parcial podrá establecer una división en ámbitos físicos de ejecución para el desarrollo de sus previsiones. En este caso, el desarrollo de cada etapa podrá realizarse independientemente de las demás, sentándose en el Plan parcial las cargas de cada una, para poder llevar a cabo su gestión independiente del resto.

130.3. En suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos.

CAPÍTULO VI.3

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 131. *Sectores de suelo urbanizable delimitado.*

131.1. El suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana comprende cuatro sectores de uso global residencial:

- Sector “Balsa de la Pez” (SUZ-D r 1). Sector discontinuo al oeste del núcleo consolidado. Desarrolla un terreno inferior a 1 hectárea, entre las calles Balsa de la Pez y Villamayor, como continuación de los ámbitos de SU-NC; de cara a regularizar este entorno. Incluirá la prolongación vial exterior, creando un recorrido perimetral como alternativa a los existentes, y la cesión de un nuevo espacio dotacional. Más al sur, articula la unión de la zona urbana de la plaza de la Balsa de la Villa con los usos industriales establecidos en torno al Paseo de los Curas. Se trata de un entorno en el que se prevé la reducción de las cesiones puesto que existe una elevada proporción de superficie destinada a viales, necesarios para facilitar las conexiones futuras, en un punto decisivo para vincular y relacionar el casco antiguo con la urbanización sur.

• Sector “Travesía” (SUZ-D r 2). Desarrolla el espacio necesario para crear la charnela entre la urbanización sur y el espacio urbano tradicional. Se incluyen varios viales para facilitar la relación entre estos puntos. Incluye el uso industrial vinculado a la gasolinera existente, que se mantendrá en tanto no se traslade al futuro ámbito industrial, previendo su adaptación posterior a uso residencial. Al tiempo, se creará un amplio espacio libre, relacionado con las zonas de ocio existentes al norte, y como filtro de los usos industriales en activo, para evitar impactos negativos. Este corredor, formará parte de un espacio de paseo que recorre el pueblo de norte a sur, vinculando todo el espacio urbano.

• Sector “Continuación Las Viñas” (SUZ-D r 3). Al sur del municipio, se delimita este sector sobre una zona ocupada actualmente por edificaciones de carácter agrícola auxiliar (la mayoría en ruina o desuso), que por su cercanía a las últimas expansiones urbanas, posee un elevado atractivo de desarrollo. Está también muy cerca de las áreas de ocio principales, con lo que las cesiones reglamentarias, podrán reducirse a favor del aumento de viales, creando conexiones con los barrios de unifamiliares, y recorridos perimetrales apropiados. Se prevé una zona de uso principal dotacional, en sector independiente, integrando los antiguos depósitos en un espacio público relacionado con el suelo residencial colindante y con el espacio natural protegido.

• Sector “Las Pedreñas” (SUZ-D r 4). Al sur del casco antiguo y al este de la calle Tiro de la Bola. Recupera el suelo delimitado en el anterior planeamiento como SUZ-ND, incluyendo su delimitación recogida en la modificación número 5 del anterior Plan General de Ordenación Urbana. Se adapta también a las conexiones previstas en el anterior planeamiento con las calles Tiro de la Bola y San José, por entenderse como las más apropiadas y eficaces para una relación apropiada con el suelo urbano consolidado. Este sector se considerará prioritario, dada la importancia de su ubicación y el interés urbanístico que viene presentando con anterioridad a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

131.2. El suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana comprende un sector de uso global dotacional:

- Sector “Los Aljibes” (SUZ-D od 5). Al sur del casco antiguo y al este de la calle Tiro de la Bola. Junto al acceso del Pinar, y englobando el suelo ocupado por los actuales aljibes. Se prevé el desarrollo de un sector dedicado a

ubicación de nuevos Sistemas Generales. Se plantea la creación de dos equipamientos y un espacio libre en torno a los aljibes.

131.3. Determinaciones del sector SUZ-D r 1:

Superficie total: 18.770,47 metros cuadrados.

Uso predominante: Residencial.

Sistema de gestión: Compensación.

Desarrollo: Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Plazo de vigencia: Según lo establecido en las fichas urbanísticas.

131.4. Determinaciones del sector SUZ-D r 2:

Superficie total: 41.487,32 metros cuadrados.

Uso predominante: Residencial e Industrial.

Sistema de gestión: Compensación.

Desarrollo: Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Plazo de vigencia: Según lo establecido en las fichas urbanísticas.

131.5. Determinaciones del sector SUZ-D r 3:

Superficie total: 37.785,03 metros cuadrados.

Uso predominante: Residencial.

Sistema de gestión: Compensación.

Desarrollo: Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Plazo de vigencia: Según lo establecido en las fichas urbanísticas.

131.6. Determinaciones del sector SUZ-D r 4:

Superficie total: 31.773,60 metros cuadrados.

Uso predominante: Residencial.

Sistema de gestión: Compensación.

Desarrollo: proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Plazo de vigencia: Según lo establecido en las fichas urbanísticas.

131.7. Determinaciones del sector SUZ-D od 5:

Superficie total: 17.325,53 metros cuadrados.

Uso predominante: Dotacional.

Sistema de gestión: Cooperación.

Desarrollo: Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Plazo de vigencia: Según lo establecido en las fichas urbanísticas.

CAPÍTULO VI.4

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 132. *Áreas de suelo urbanizable no delimitado.*

132.1. El Plan General de Ordenación Urbana establece un área de suelo urbanizable no delimitado, de uso predominante industrial.

132.2. La delimitación de sectores en el área industrial de SUZ-ND, que deberá preceder a la redacción de los correspondientes planes parciales, incorporará un avance de planeamiento de todo el área del que forme parte el sector, en el que se indiquen sistemas generales a ejecutar y conexiones con los ya existentes, magnitudes, usos, dotaciones y equipamientos, estudio geotécnico, así como una propuesta de convenio urbanístico en su caso.

En general, no se admitirán sectores de superficie inferior a 5 hectáreas, que se considere la superficie mínima para garantizar la viabilidad técnica, urbanística y económica de la actuación.

Plazo de vigencia: 15 años para aprobación de planes parciales, proyectos de reparcelación y urbanización, constitución de la Junta de Compensación e inicio de las obras de urbanización, en cada sector.

Caso de incumplimiento de dicho plazo, se producirá la caducidad del Plan parcial, que automáticamente conllevará la clasificación de los terrenos como SNU-G, siempre que no se encuentre bajo algún tipo de protección que estableciera su clasificación como SNU-E.

132.3. Área "Potra" (SUZ-ND i 1):

Se delimita al sur del término municipal, al oeste de la carretera A-129, en un espacio enmarcado entre esta y las líneas de alta tensión que recorren el término municipal de forma paralela. Se prevé la ejecución de este área a través de un mínimo de tres etapas siendo la primera al norte y de 15 hectáreas y las siguientes, hacia el sur y de alrededor de 25 hectáreas.

Este suelo goza de una envidiable conexión con el perímetro industria de Zaragoza, y una posible conexión con infraestructuras supramunicipales cercanas muy ventajosas (líneas de alta tensión, parque de aerogeneradores, trazado de redes generales y supramunicipales, etc.).

Criterios para la delimitación de sectores:

- Superficie mínima del sector: 5 hectáreas.

- Aprovechamiento máximo: 4.000 metros cuadrados por hectárea (0,4 metros cuadrados por metro cuadrado).

- El Plan General de Ordenación Urbana incluye en dicha área las siguientes previsiones con carácter vinculante (si bien dichos aspectos deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado [Plan parcial]):

- Localización preferente de cesión para zona verde, correspondiente a la dotación de 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado de sistema general verde, o 10% del sector, de sistema local, junto a la carretera.

- Superficie total: 636.904,61 metros cuadrados.

- Desarrollo: Delimitación de sectores, Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización

- Sistemas generales incluidos:

- Zona verde: 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Equipamientos: 0,02 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Infr. viales: 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Serv. urbanos: 0,01 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Dotaciones locales incluidas: Espacio libre, 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Equipamientos: 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Infr. viales: 0,15 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Serv. urbanos: 0,01 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Determinaciones indicativas:

- Tipo de ordenación: Parcelas de organización libre, 200-500 metros cuadrados.

- Uso predominante: Industrial.

- Uso incompatible: Residencial.

- Sistema de gestión: Compensación.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO VII.1

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 133. *Categorías.* — El Plan General de Ordenación Urbana establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales relacionadas con la preservación de las características naturales y productivas, actuales o potenciales, de ciertas áreas frente a eventuales alteraciones. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable especial (SNU-E).

- Suelo no urbanizable genérico (SNU-G).

SECCIÓN 1.^a

Suelo no urbanizable especial (SNU-E)

Art. 134. *Definición y régimen general.*

134.1. Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por el Plan General de Ordenación Urbana por:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directivas de la Red Natura 2000, Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial

- Los que por su destacado valor natural, paisajístico, cultural y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico y cultural, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual

- Los que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

134.2. El suelo no urbanizable especial delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, ganaderos, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos intrínsecos, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

134.3. En suelo no urbanizable especial 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 Directivas de Red Natura 2000, Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos 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 vigente.

Art. 135. *Áreas en suelo no urbanizable especial.*

135.1. El suelo no urbanizable especial (SNU-E) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su preservación:

- Protección del ecosistema natural (SNU-E/N):

- Lugares de importancia comunitaria y zonas de especial protección para las aves (SNU-E/N rn).

- Masas arbóreas y terrenos forestales (SNU-E/N ma).

- Montes de utilidad pública (SNU-E/N mp).

- Otros espacios protegidos de interés (SNU-E/N ei).

- Protección del patrimonio cultural (SNU-E/C):

- Yacimientos arqueológicos y paleontológicos (SNU-E/C yc).

- Otros elementos de interés patrimonial (SNU-E/C ip).

- Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/S):

- Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras (SNU-E/S sc).

- Cauces públicos y zonas de policía (SNU-E/S cp).

- Vías pecuarias (SNU-E/S vp).

Subsección 1.^a-1.^a – Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNU-E/N)

Art. 136. *Definición y áreas.*

Según la NOTEPA: Comprende el conjunto de espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativo de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas

medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Deberán satisfacer las presentes normas sin perjuicio de cuantos requisitos y condiciones establezca la legislación sectorial que les sea de aplicación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá la más proteccionista.

El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, en el término municipal de Perdiguera, comprende las siguientes categorías:

- a) Red Natura 2000 (SNU-E/N rn).
- b) Masas arbóreas y terrenos forestales (SNU-E/N ma).
- c) Montes de utilidad pública (SNU-E/N mp)
- d) Otros espacios protegidos de interés (SNU-E/N ei).

La categoría a) corresponde con la protección de lugares de importancia comunitaria (LIC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA) recoge las áreas geográficas delimitadas por la Diputación General de Aragón con estas denominaciones y presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000 (directiva de hábitats 92/43/CEE).

La categoría b) incluye los suelos englobados en el monte consorciado con la Diputación General de Aragón.

La categoría c) incluye los suelos que cuentan con dicha catalogación.

La categoría d) incluye los carrizales y las balsas.

En los terrenos integrantes del suelo no urbanizable especial (zonas de protección forestal) no podrán realizarse otras edificaciones que las destinadas a la explotación forestal y manufactura de la explotación, incluidas viviendas para guardas o encargados, con un máximo de una cada 50 hectáreas, no estableciéndose para estas construcciones ningún tipo de condición. Sin embargo, podrán realizarse garitos de dominio público para equipamiento de la zona, como zona potencial de esparcimiento que es, pudiéndose hacer concesiones de explotación de estos garitos por tiempo superior a veinte años, siempre que se ajusten en su caso a los planes anuales de aprovechamientos para los montes de utilidad pública dictados por el servicio competente en la materia de la Diputación General de Aragón.

A estos efectos, se entiende por garito, una edificación de una planta de menos de cincuenta metros cuadrados de superficie y que deberá estar integrada en la masa arbórea.

Forman parte principal del SNU-E/N, los montes denominados "Asterueñas" y "El Vedado", declarados de utilidad pública el 6 de marzo de 1948, y la zona conocida como "El Prado y Perihué", que fue objeto de un consorcio de repoblación con la Diputación General de Aragón, al amparo del artículo 42 de la Ley de Montes, en 1988, siendo ampliado en 1994.

Art. 137. *Desarrollo*. — La protección de los elementos del ecosistema natural podrá desarrollarse mediante planes especiales dirigidos a la conservación, la mejora y el fomento de los valores que motivan su protección.

Los planes especiales podrán establecer:

- a) La incorporación a esta clase de suelo no urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
- b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público, relacionados con el medio natural, y compatibles con éste.
- c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

Art. 138. *Condiciones de protección del ecosistema natural*. — En todas las categorías del suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación y el fomento de los usos recreativos, culturales, y otros tradicionales compatibles.

Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente, por directriz de ordenación territorial, o planeamiento de desarrollo del Plan General, en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.

En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso productivo rústico se considerarán las siguientes normas:

- En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.
- Se prohíben expresamente en todas las categorías:
- Las nuevas roturaciones.
- La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
- Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.

En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:

- Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permitan las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

- Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

- Los usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.
- La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos; se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, plantaciones de especies alóctonas invasoras, etc.; acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se traten excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.

Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de las condiciones de naturalidad actuales deberán incluir medidas de restauración y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes de reposición ambiental que les corresponden.

Se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de patrimonio forestal, suelos agrícolas, montes, actividades extractivas, pesca, caza, etc.

Art. 139. *Condiciones específicas de la red natura 2000 (SNU-E/N RN)*. — Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:

- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas, emprendidas o supervisadas por la Administración.
- Nuevas roturaciones y quema de superficies importantes de vegetación natural.
- Vertidos incontrolados a cauce público.
- Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.
- Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas invasoras que puedan amenazar la conservación de las reservas autóctonas.
- En general, toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, en los suelos no urbanizables como lugares de interés comunitario (LIC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA), quedarán prohibidas todas aquellas actuaciones que no tiendan exclusivamente a la conservación o la mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio.

En particular, quedará prohibido todo tipo de nueva edificación (excepto los centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, o aquellos cuya actividad sea alguna de las tradicionales del emplazamiento), fuera de los ámbitos de suelo urbano definidos por el Plan General de Ordenación Urbana.

Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como lugares de interés comunitario (LIC), que no esté directamente relacionado con su gestión deberá ser autorizado conforme a la normativa específica, y deberá asegurarse la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.

La definición de las categorías LIC y ZEPA, representadas en los planos del Plan General de Ordenación Urbana, están sujetas a las variaciones que durante su vigencia pudiera experimentar el catálogo elaborado y mantenido por la Diputación General de Aragón.

No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

Art. 140. *Condiciones específicas de los montes de utilidad pública (SNU-E/N MP)*. — No obstante lo regido con carácter general respecto a la protección del ecosistema natural, y por ende, de los montes de utilidad pública, el desarrollo de determinadas actividades deberá atender las condiciones siguientes.

140.1. Actividades ganaderas:

• Se admite como uso permitido el mantenimiento de las actuales actividades ganaderas que se desarrollan en esta categoría, si bien aquellos sectores delimitados en los planos del Plan General de Ordenación Urbana dentro del LIC, deberán cumplir las autorizaciones sectoriales que en este caso pudieran concurrir.

• Para nuevas instalaciones las distancias mínimas que deberán mantener las explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por la normativa sectorial.

• Se satisfarán las condiciones establecidas en la normativa sectorial en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

140.2. Leñas:

• Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos del municipio, de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

• Sin perjuicio de lo que pueda establecerse en normas y ordenanzas específicas o de la reglamentación que pudiera resultar de su inclusión en instrumentos específicos de protección, en el suelo no urbanizable estará sujeta a licencia la corta de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de acuerdo con los siguientes criterios:

• Para los aprovechamientos de leñas o de maderas de especies de crecimiento lento, será necesaria la autorización del Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, para cuya obtención deberá hacerse constar en la solicitud correspondiente (formato oficial de solicitud de aprovechamientos) el lugar o lugares de la finca donde pretende realizarse el aprovechamiento, así como su cuantía.

• Se incluyen también en este supuesto los árboles aislados cuya madera tenga como destino la venta. En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta.

• En los supuestos de aprovechamientos de carácter doméstico que se soliciten dentro de la propia explotación (árboles aislados), el agente de la Protección de la Naturaleza de la Diputación General de Aragón procederá a la emisión de una autorización directa, siempre que lo estime pertinente. En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta cuando el diámetro del árbol sea superior a los 20 centímetros, ello con el fin de garantizar que no se producen talas de ejemplares de especial significado.

Conforme al artículo 228 del Reglamento de Montes, aprobado por el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, en desarrollo de la Ley de Montes de 8 de junio de 1957, los dueños de fincas de propiedad particular pobladas total o parcialmente con las especies forestales determinadas por la propia norma o, en su desarrollo, por el órgano competente de la Administración, están obligados a presentar ante el Ayuntamiento declaración jurada, por duplicado y en modelo oficial, enviando este uno de los ejemplares al Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón. En lo sucesivo, los dueños deberán comunicar al Ayuntamiento y al órgano autonómico los cambios de dominio que tengan lugar en tales fincas.

Subsección 1.^a-2.^a – Suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural (SNU-E/C)Art. 141. *Protección del patrimonio cultural.*

141.1. En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural arquitectónico y arqueológico emplazados en el medio rural merecedores de protección, que se incluyen en el catálogo del Plan General de Ordenación Urbana.

141.2. Respecto a los elementos de valor arqueológico, se establece un entorno de protección de dichos elementos consistente en una franja de 100 metros en torno a los mismos.

141.3. Cualquier tipo de obra, construcción o movimiento de tierra de cualquier tipo en el área correspondiente a los yacimientos arqueológicos es competencia exclusiva del Gobierno de Aragón, en los términos recogidos en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, siendo imprescindible la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural para la obtención de cualquier licencia municipal en estas áreas.

141.4. Los bienes integrantes del patrimonio arqueológico incluidos en la Carta Arqueológica de Aragón están además sometidos a legislación específica (Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés).

Subsección 1.^a-3.^a – Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/S)

Art. 142. *Protección del sistema de comunicación (SNU-E/S SC).* – Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 25/1988, de 29 de julio; Reglamento aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, y modificación Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre).

Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA de 30 de diciembre de 1998). Se definen las siguientes zonas de protección:

142.1. Zona de dominio público.

Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía de 3 metros por tratarse de carreteras autonómicas, provinciales o municipales.

Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entienden por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

142.2. Zona de servidumbre.

Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 8 metros por tratarse de carreteras autonómicas, provinciales o municipales.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Solo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

142.3. Zona de afección.

Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 50 metros por tratarse de carreteras autonómicas, provinciales o municipales.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

En la zona de afección, para la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, así como para las obras de reparación o mejora de las construcciones e instalaciones ya existentes, se requerirá de la autorización previa del titular de la vía.

142.4. Línea límite de edificación.

En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La distancia mínima de las edificaciones y cerramientos al borde de la calzada más próxima (línea blanca) será de 18 metros, para la red básica (A-129), y de 15 metros para la red comarcal (A-1104).

La línea límite de edificación será siempre exterior a la zona de servidumbre. Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

Los tendidos aéreos solo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

Art. 143. *Protección del sistema de infraestructuras líneas de alta tensión (SNU-E/S SC).* – De acuerdo con el artículo 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68), las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

a) Sobre puntos accesibles a personas: 3,3 + $\sqrt{V/100}$ metros (mínimo 5 metros).

b) Sobre puntos no accesibles a personas: 3,3 + V/150 metros (mínimo 4 metros).

[V = Tensión en kV]

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatas.

Art. 144. *Protección de la red de caminos rurales (SNU-E/S SC)*. — La red de caminos rurales se define como el conjunto de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, existentes o previstas, con exigencias de esta naturaleza.

En esta categoría del suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

- El régimen jurídico, de uso y de edificación del suelo no urbanizable de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.

- Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría solo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja conforme a lo establecido en estas normas, pero no las construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo lo dispuesto en el siguiente apartado.

- Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados.

Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:

- Vallados: 5 metros del eje y 3 metros del borde de la plataforma.
- Edificaciones: 10 metros del eje y 8 metros del borde de la plataforma.

En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 metros.

Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en el Plan General de Ordenación Urbana, en planes o proyectos relacionados con la agricultura o la explotación forestal, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.

Art. 145. *Protección de las vías pecuarias (SNU-E/S VP)*.

Según la NOTEPA: Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines.

145.1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón o aquellas que la sustituyan.

145.2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma de Aragón ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

145.3. El término municipal de Perdiguera es atravesado por la Cañada Real de Leciñena a Farlete durante 8,6 kilómetros y la Cañada Real de Campoliva, durante 5,3 kilómetros.

145.4. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados por las vías pecuarias, tendrán la consideración de SNU-E, con objeto de preservar como su función principal la trashumancia, la trasterminancia, demás movimientos de ganados y otros usos rurales; e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, ganadero o forestal y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, y siempre sin deterioro de las vías pecuarias. En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos, ornamentales u otras, en todo caso realizadas o autorizadas por la Administración, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Podrán transitar por las vías pecuarias los vehículos y maquinaria que se destinen al ejercicio de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, respetando el paso prioritario de los ganados; y según se determina en el artículo 35 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre.

Se consideran usos complementarios el paseo, la práctica del senderismo, la marcha a caballo, el cicloturismo y otras formas de utilización o desplazamiento deportivo, en los términos establecidos por el artículo 37 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, y siempre que resulten compatibles con estas normas.

145.5. Estarán sujetas a autorización previa, en las condiciones establecidas en el artículo 38 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, las siguientes actividades:

- Las que desarrollen en las vías pecuarias las personas o entidades, tengan o no ánimo de lucro, como organizadoras de actividades recreativas, deportivas, culturales y educativas de sus socios o afiliados y terceros.

- La celebración en las vías pecuarias de pruebas y competiciones deportivas y otras rurales o tradicionales.

145.6. Se consideran actividades prohibidas aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- Las roturaciones para la puesta en cultivo.

- La publicidad, con la única excepción de los paneles de información, orientación y señalización que establezca la Administración.

- El desplazamiento deportivo o competitivo en vehículos todoterreno, motocicletas y cualquiera otros vehículos motorizados, fuera de los casos previstos en los artículos 35 y 38 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre.

- Las que, excluidos el tránsito ganadero y el uso agrícola o forestal, supongan incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, de masas forestales y de especies de flora y fauna protegidas

- Cualquier otra constitutiva de infracción penal, civil o administrativa.

- Cualquier otro tipo de actividad no autorizada

145.7. Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 metros del borde exterior de las vías pecuarias. Esta restricción afectará solo a construcciones de nueva planta, y nunca en las áreas de suelo urbano consolidado.

SECCIÓN 2.^a

Suelo no urbanizable genérico (SNU-G)

Art. 146. *Definición*.

146.1. Constituyen esta categoría los suelos clasificados como no urbanizables, que no son objeto de protección especial.

146.2. Los usos principales de esta clase de suelo son los agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc.

146.3. Los propietarios de suelo de esta clase tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

146.4. El suelo no urbanizable genérico (SNU-G) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su preservación:

- Transición espacios naturales (SNU-G t): dada la riqueza del SNU-E de Perdiguera, se establece un espacio de transición, cuyas restricciones protejan el mismo de agentes externos.

- Laderas de matorral (SNU-G lm): condicionado por su orografía y vegetación.

- Explotaciones agrícolas y ganaderas (SNU-G ag): soporte de actividades agrícolas y ganaderas.

Art. 147. *Régimen*.

147.1. En los terrenos clasificados como SNU-G se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

- Las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales o relacionadas con el medio ambiente.

- El uso residencial únicamente se permite en la categoría de vivienda rural (para personas que deban residir permanentemente en la explotación); o vivienda unifamiliar aislada, siempre y cuando no exista ninguna posibilidad de formación de nuevos núcleos de población.

- Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

147.2. En SNU-G podrán autorizarse a través del procedimiento especial (artículo 32 de la LUA-09) las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

- Las que puedan considerarse de interés público y hayan de emplazarse en medio rural, conforme a art. 31.a y 31.b LUA-09.

- Obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de dichas construcciones (art. 31.c LUA-09).

147.3. En SNU-G se permite la continuación de los usos industriales, que actualmente disponen de licencia de actividad, siempre que la actividad no cese por período superior a cinco años. En caso de cambio de actividad, se permitirá la continuidad de usos cuyo impacto en el entorno sea menor que el del existente. Nunca se podrá aumentar el grado de impacto anterior. Este punto será de aplicación, únicamente en aquellos establecimientos que no vulneren ninguna normativa sectorial complementaria.

147.4. El Ayuntamiento tratará de facilitar el traslado al suelo Urbanizable Industrial, de las actividades que se persistan en suelo no urbanizable según el punto anterior, con los medios a su alcance.

Art. 148. *Transición a espacios naturales (SNU-G T)*. — Define esta zona un paisaje único en el término municipal, cuyas características se pretenden conservar. No se valora únicamente como protección del espacio natural cercano, sino también por su carácter propio.

Se integra el ámbito en contacto con los suelos delimitados como SNU-E/N. En esta zona, aparecen caminos y recorridos en el entorno del monte, donde el ambiente más rural y tranquilo permite disfrutar de los espacios naturales cercanos. Se valorarán todas estas características ante cualquier propuesta de intervención en la zona delimitada, que deberá justificar su bajo impacto sobre éstas.

Siempre que sea posible, se evitará la transformación de estos suelos, por tratarse de suelos colindantes con zonas objeto de protección especial.

Art. 149. *Laderas de matorral (SNU-G LM)*. — Esta clasificación recoge las zonas del suelo no urbanizable genérico que por su orografía y el tipo de vegetación que presentan, no se destinan a uso agropecuario.

Para cualquier intervención en estos suelos, será necesario justificar los beneficios de esa localización. La excesiva pendiente de los suelos será causa suficiente para la denegación de licencias.

Art. 150. *Explotaciones agrícolas y ganaderas (SNU-G AG)*. — La mayor parte del término municipal, se destina a usos agropecuarios extensivos. Acoge esta clase de suelo la mayoría de las granjas existentes.

Se tratará de fomentar la implantación de explotaciones de energías renovables en este ámbito, debido al gran potencial que presenta en territorio, y a la necesidad de impulsar nuevos sistemas de expansión económica en el entorno rural.

Art. 151. *Criterios de protección*.

151.1. Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en suelo no urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se estará a lo establecido en la legislación vigente en materia de protección ambiental, pudiéndose exigir en su caso, la tramitación ambiental pertinente.

151.2. Deberán elaborar un estudio de impacto ambiental con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyecto:

- Cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 2.000 metros cuadrados.
- Cualquier modificación de uso u ocupación de suelo no urbanizable superior a 10 hectáreas.
- Cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 metros de altura, o volumen superior a 10.000 metros cúbicos.
- Cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 2 kilómetros.
- Cualquier edificación de superficie superior a 2.000 metros cuadrados, o altura superior a 9 metros.
- Cortes de arbolado en superficies mayores de 1 hectárea.

CAPÍTULO VII.2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 152. *Condiciones de edificación*.

152.1. En suelo no urbanizable, los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, e integrarse en el paisaje.

152.2. Parcela mínima:

- Secano: 25.000 metros cuadrados.
- Regadío: 4.000 metros cuadrados.
- Podrá autorizarse la edificación en parcelas menores, siempre que conste su existencia anterior a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana.

152.3. Superficie edificable permitida:

- En general: 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado de suelo.
- En granjas o explotaciones ganaderas: 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

152.4. Altura máxima de las edificaciones: 7 metros. Se permiten alturas superiores en elementos que así lo requieran, con un máximo de 12 metros.

152.5. Distancias mínimas a linderos: 5 metros o la altura de la edificación si esta es mayor de 5 metros. Dichas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

152.6. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc., deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

- La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
- Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles.
- En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista.
- La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches) se limita como máximo al 5% de la parcela.
- Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno. La existencia real de justificación suficiente, quedará siempre sujeta al juicio de los Servicios Municipales.

152.7. Los almacenes y las casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas (entre otros los servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad, etc.), lo cual deberá ser verificado "in situ" por los servicios municipales.

152.8. En fincas rurales, distantes a menos de 500 metros del núcleo urbano, los servicios municipales podrán exigir el cumplimiento de alineaciones y rasantes vinculadas a la creación de nuevos sistemas generales o prolongación de viales urbanos; de cara a no perjudicar futuros desarrollos. Este cumplimiento se impondrá siempre de modo responsable, tratando de evitar reducciones en la edificabilidad correspondiente a una finca.

152.9. En el suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 30 de la LUA-09, edificaciones o instala-

ciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no existe posibilidad de formación de núcleo de población. También podrán autorizarse en este tipo de suelo las construcciones o entretenimiento y servicios de las vías públicas.

Art. 153. *Divisiones y segregaciones de terrenos*.

153.1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de innecesidad de dicha licencia (art. 249 LUA-09), así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.

153.2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:

- Dar origen a superficies inferiores a las previstas en el Plan General de Ordenación Urbana para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario).
- Que no tengan acceso a la red de caminos rurales.

153.3. A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, serán vinculantes los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 154. *Núcleo de población*. — Se entiende por núcleo de población, la agrupación de cuatro o más edificaciones o construcciones de carácter residencial, emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas, como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión, o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales, cuando dentro de un círculo con radio de 300 metros existen más de cuatro edificaciones.

Por tanto, cuando al amparo de estas normas se solicite licencia de construcción para una vivienda en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin Plan parcial ni delimitación de área de planeamiento, se dibujará un círculo de radio de 300 metros con centro en el emplazamiento que se pretende. Si dentro de este círculo existen ya cuatro edificaciones (o parte de ellas) se denegará la licencia solicitada.

CAPÍTULO VII.3

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Art. 155. *Usos admisibles en suelo no urbanizable*. — A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en suelo no urbanizable se clasifican en:

- Usos agrícolas. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

- Actuaciones de protección y mejora del medio.
- Usos de cultivo.
- Explotaciones ganaderas.
- Usos extractivos.
- Vivienda rural.
- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.
- Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
- Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en artículo 32 de la LUA-09. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:
 - Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.
 - Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural.
 - Servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.
 - Uso de vivienda unifamiliar aislada.

Art. 156. *Usos agrícolas. Modalidades*.

156.1. Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.

156.2. Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente la vinculación de la edificación a la explotación agrícola, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.

156.3. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas agrícolas vigentes.

156.4. El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura, entendiéndose como tales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así

como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola o ganadera y, eventualmente, la comercialización o industrialización de los productos obtenidos. La mencionada acreditación se efectuará:

- Si es persona física mediante afiliación al régimen especial agrario o autónomos de la Seguridad Social.
- Si es persona jurídica mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos.

Art. 157. *Usos agrícolas. Condiciones particulares.*

157.1. Usos extractivos.

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta a procedimientos específicos de evaluación del impacto ambiental de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

157.2. Explotaciones agropecuarias o granjas.

Se cumplirá la normativa específica de la Diputación General de Aragón para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón "Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas" (BOA núm. 147, de 22 de diciembre de 1997), u otras que la sustituyan.

157.3. Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, podrá autorizarse la construcción de vivienda para el vigilante y/o los trabajadores de la finca, mediante la aprobación de un Plan Especial de la Explotación de que se trate.

157.4. Casetas.

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 18 metros cuadrados, altura de 1 planta o 3 metros, manteniendo la condición de retranqueos a linderos con otras parcelas y con caminos.

Art. 158. *Usos agrícolas. Procedimiento.* — Las condiciones para la tramitación de licencia de edificación para usos agrícolas en suelo no urbanizable, son las siguientes:

158.1. El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:

- Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.
- Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, granjas y otras explotaciones en un radio de 1 kilómetro.

• Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado y con representación de alineaciones y rasantes.

- Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).
- Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un período mínimo de cinco años.

• Relación de propietarios colindantes.

• Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.

158.2. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

Art. 159. *Construcciones e instalaciones de obras públicas.*

159.1. En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:

- La parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma.
- Las edificaciones deberán situarse dentro de una franja paralela a la carretera de 50 metros de fondo (medidos desde la zona de dominio público).

159.2. En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

- Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.
- Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.
- Áreas de descanso y aparcamiento.
- Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

159.3. Condiciones de edificación.

- Volumen máximo: 5.000 metros cúbicos.
- Altura máxima: 7 metros; se admiten alturas superiores, de hasta 12 metros, para elementos singulares que por su función así lo requieran.
- Distancia mínima a linderos: 5 metros o altura de la edificación si esta es superior; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Art. 160. *Construcciones e instalaciones de interés público.*

160.1. Pueden autorizarse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento especial previsto en artículo 32 de la LUA-09; en todo caso

deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de suelo no urbanizable.

160.2. La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

160.3. Quedan expresamente prohibidas en el término municipal todo tipo de instalaciones y actividades de producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.

160.4. Deberá seguirse la tramitación prevista en artículo 32 de la LUA-09.

En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. Si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un período de exposición pública a estos solos efectos.

160.5. Condiciones de edificación.

- Superficie autorizable máxima: 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado.
- Altura máxima: 7 metros; se admiten alturas mayores, de hasta 12 metros, para elementos singulares que por su función, así lo requieran.

• Distancia a linderos: 5 metros o la altura de la edificación si esta es mayor; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Art. 161. *Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar.* — En el suelo no urbanizable genérico, se podrá permitir, siempre que se justifique su integración en el entorno de forma adecuada, la legalización de edificios ya existentes o construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, ajustada en todo momento a las condiciones de edificación y a los criterios de protección en suelo no urbanizable.

En ningún caso se permitirá la agrupación en núcleos de población, ni suministros de servicios e infraestructuras equiparables a los de suelo urbano.

Podrá exigirse la instalación de sistemas de energías renovables para el propio suministro de la vivienda; se estudiará pormenorizadamente la gestión de residuos, priorizando la importancia de minimizar el impacto sobre el entorno. No existirá ningún derecho de conexión a infraestructuras de tipo urbano, para este tipo de edificaciones. El Ayuntamiento, o en su caso, otra administración competente podrá exigir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

No se imponen criterios estéticos concretos, pero se deberá actuar de manera especialmente cuidadosa con la integración en el entorno, siendo imprescindible la presentación de documentación gráfica suficiente para acreditar la correcta integración paisajística y visual. Esta documentación, obviamente, deberá recoger toda edificación proyectada e instalación anexa prevista, incluyendo antenas, pararrayos, captadores energéticos, etc.

Será preceptivo realizar una plantación de árboles que comprenda como mínimo uno cada 200 metros cuadrados.

El resto de condicionantes serán los aplicables a las construcciones rurales, incluyendo parcelación mínima y edificabilidad máxima.

TÍTULO VIII

DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO VIII.1

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 162. *Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.* — El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el Plan General de Ordenación Urbana, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar (sin perjuicio de art. 27.3 y 27.4 LUA-09), o no siéndolo se garantice lo siguiente:

162.1. En cumplimiento del decreto de la Diputación General de Aragón 15/1991 (art. 6), para que pueda concederse licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, se considerará que solo es previsible que la parcela cuente con todos los servicios a la terminación de la edificación si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones recogidas en el artículo 196.2 de estas normas.

162.2. En las enajenaciones de terrenos en proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en los artículos 40.1.c y 41.1.c del RGU-78.

162.3. Ceder las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

Art. 163. *Competencias y obligatoriedad.*

163.1. El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, a través de los instrumentos procedentes según la clase de suelo y objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento y/o a la iniciativa privada con arreglo a la LUA-09.

163.2. Los particulares podrán promover el desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, y el Ayuntamiento facilitará la participación de los mismos.

163.3. El Plan General de Ordenación Urbana constituye un documento público, y cualquier persona podrá consultarlo e informarse en el Ayuntamiento.

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

163.5. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normativa del Plan General de Ordenación Urbana una vez aprobado.

Art. 164. *Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana en suelo urbanizable.* — Para el desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana en suelo urbanizable, se elaborarán planes parciales con sujeción a sus determinaciones, las recogidas en la LUA-09 y los reglamentos vigentes.

CAPÍTULO VIII.2

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO

Art. 165. *Transformación del suelo.*

165.1. La conversión de suelo urbano no consolidado en suelo urbano consolidado se operará por desarrollo de la unidad de ejecución correspondiente mediante proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización, y la completa urbanización de la misma. En algunos casos se requerirá la presentación de Plan Especial o de estudio de detalle.

165.2. La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por desarrollo del sector correspondiente mediante plan parcial, proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización, y la completa urbanización del mismo.

Art. 166. *Planes parciales.* — En desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana podrán formularse planes parciales, de acuerdo al capítulo II de la LUA-09 (arts. 51 al 60).

Art. 167. *Planes especiales.* — En desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana podrán formularse planes especiales, de acuerdo al capítulo III de la LUA-09 (según arts. 64 al 66).

Art. 168. *Estudios de detalle.* — En desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana podrán formularse estudios de detalle con las finalidades recogidas en la LUA-09 (según art. 67).

CAPÍTULO VIII.3

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 169. *Sistema de gestión.* — Para la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana en suelo urbano a través de polígonos o unidades de ejecución, y en sectores de suelo urbanizable, se considera sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante.

Art. 170. *Unidades de ejecución.*

170.1. Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano, se delimitan por el Plan General de Ordenación Urbana, unidades de ejecución urbanística que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión. (art. 145.1 LUA-09).

170.2. Lo anterior no impide que la Administración actuante pueda realizar, actuaciones aisladas, y de remodelación en suelo urbano consolidado, sin previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, cuando estas actuaciones no requieran la distribución de las cargas entre los propietarios de un ámbito territorial, y cuando se trate de ejecutar directamente sistemas generales.

170.3. También podrá la Administración delimitar un polígono concretado a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un ámbito territorial determinable resulten especialmente beneficiados por dicho sistema general, podrá delimitarse la extensión beneficiada, para repercusión del coste de expropiación.

Art. 171. *Transmisión del suelo de cesión obligatoria.*

171.1. Sistemas de gestión directa.

Gestión directa por expropiación: La transmisión al municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá a través de la expropiación.

Gestión directa por cooperación: La transmisión al municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por aprobación del proyecto de reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

171.2. Sistemas de gestión indirecta.

Gestión indirecta por compensación: La transmisión al municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá con la efectiva aprobación del proyecto de reparcelación o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad. La transmisión de las obras de urbanización realizadas, se producirá con la recepción de dichas obras por la Administración actuante.

Gestión indirecta por urbanizador: La transmisión al municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por aprobación del proyecto de reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

Art. 172. *Actuaciones de sistemas.*

172.1. Los suelos adscritos por el Plan General de Ordenación Urbana para sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (SU-NC, SUZ-D o SUZ-ND), mediante el sistema de cesión obligatoria o el de ocupación directa (art. 192 LUA-09).

172.2. A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector o ámbito.

172.3. El suelo que el Plan General de Ordenación Urbana afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

172.4. El Plan General de Ordenación Urbana admite la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y desti-

no son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.

172.5. Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación.

172.6. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

CAPÍTULO VIII.4

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 173. *Actos sujetos a licencia urbanística.*

173.1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, todos los actos de edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el término municipal, tales como:

- Las obras de construcción, urbanización e instalaciones.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones.
- La modificación o reforma que afecte a la estructura o al aspecto exterior de los edificios e instalaciones.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras de edificación (nueva planta, ampliación, reforma, rehabilitación, restauración, etc.).
- Las obras de conservación, mejora, reparación, etc., de edificios.
- Las obras con carácter provisional (arts. 27.4 y 28.2. de la LUA-09) y usos de carácter provisional.
- Las obras de instalación o modificación de redes de infraestructuras y de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.) no incluidos en proyecto de urbanización aprobado autorizado.
- La modificación de las características físicas del suelo.
- La extracción de áridos.
- La primera utilización de los edificios o instalaciones, o modificación de uso de los mismos.
- La apertura, modificación, ampliación, o transformación de establecimientos comerciales o industriales.
- El uso del vuelo sobre edificaciones o instalaciones.
- Los derribos y demoliciones de las construcciones, totales o parciales, salvo ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas.
- La corta de árboles integrados en una masa arbórea, o de diámetro superior a 40 centímetros o altura superior a los 12 metros.
- La colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública.

173.2. La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del Plan General de Ordenación Urbana, aunque según el acto de que se trate, se exija también autorización de otra Administración.

173.3. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica, o entidades de derecho público, están sujetas a licencia municipal.

Art. 174. *Procedimiento.* — El procedimiento se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local.

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico jurídico, cuando la entidad otorgante cuente con los de la entidad comarcal en que esté integrada. Podrá solicitarse informe del servicio de asistencia urbanística de la Diputación Provincial si estuviese establecido, en caso de no contar con servicios técnicos y jurídicos propios.

La competencia para otorgar licencia corresponde al Ayuntamiento, con las salvedades del artículo 244 de la LUA-09.

Art. 175. *Licencias de actividad clasificada o apertura.* — La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, según lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

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

Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación o instalación se destinara específicamente a un establecimiento de características determinadas que hicieren procedente la licencia de actividad clasificada o apertura además de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución (art. 234 LUA-09).

Art. 176. *Licencias de obras menores.* — Se entienden y consideran obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones.

Será suficiente para su tramitación, una solicitud del interesado con la descripción de las obras a realizar, y el presupuesto previsto, así como estudio de seguridad y salud (s/ RD 1627/1997).

Art. 177. *Licencias de obras mayores.* — Se consideran obras mayores todas las no incluidas en el artículo anterior.

Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada como mínimo de dos ejemplares del proyecto y estudio de seguridad y salud (s/ RD 1627/1997), redactados por técnico competente, y visados por el colegio profesional respectivo.

Art. 178. *Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización.*

178.1. Podrá otorgarse licencia de edificación cuando la parcela reúna las condiciones de "solar".

178.2. Podrá otorgarse licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, siempre que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Que el proyecto de urbanización esté aprobado definitivamente y comunicada dicha aprobación a la CPOT.
- Que se cuente con los permisos y autorizaciones que sean de aplicación por parte de carreteras (Ministerio de Fomento/Diputación General de Aragón/DPZ), organismo de cuenca hidrográfica, e informes de compañía eléctrica, compañía telefónica y otras empresas concurrentes al caso.
- Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización.
- Que salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en el presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en dicho proyecto de urbanización, a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización.

178.3. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y cesión obligatoria y gratuita de terrenos, no podrá otorgarse licencia hasta que se cumplan los deberes que legalmente procedan.

178.4. En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 27.3 LUA-09).

Art. 179. *Licencias de utilización, ocupación o apertura.*

179.1. Es preceptiva la obtención de licencia de utilización, instalación, ocupación o apertura, antes de ocupar todo edificio o local, e iniciar el uso o actividad a la que se destine.

179.2. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada en su caso de:

- Certificado de fin de obra expedido por el director técnico de la misma, y visado por el colegio profesional respectivo.
- Cédula de habitabilidad en edificios de vivienda.
- Autorización de funcionamiento de instalaciones por el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo (según Real Decreto 2135/1980, de 26 de septiembre de 1980).
- Certificado de sanidad, en su caso.

179.3. No podrá obtenerse la conexión definitiva de los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, gas, etc., sin la previa obtención de licencia de utilización, ocupación o apertura, siendo responsables los propietarios o usuarios, así como las Compañías suministradoras. (art. 241 LUA-09).

Art. 180. *Caducidad de licencias.*

180.1. Las licencias de obras caducarán, si estas no se han iniciado en el período de un año desde la fecha de concesión, o si una vez iniciadas las mismas se interrumpen por igual período de un año.

180.2. Caducarán así mismo, si las obras no se culminan en el plazo de tres años desde la fecha de concesión de la licencia, no habiéndose solicitado el certificado de final de obra.

180.3. El Ayuntamiento podrá conceder, por causa justificada, prórrogas a los plazos fijados anteriormente.

TÍTULO IX

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 181. *Clasificación.* — Se redactan y elaboran los catálogos de Patrimonio Arquitectónico y de Patrimonio Arqueológico y Paleontológico para la protección y conservación de los bienes inmuebles con base a sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, etnográficos, documentales, ambientales, paisajísticos o de significación colectiva.

Se estructuran estos catálogos, atendiendo a la clasificación y niveles de protección siguientes:

1. Bienes de interés cultural (BIC): los así incoados o declarados según la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés que, en virtud

de su disposición transitoria primera, incluye los incoados o declarados según la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español u otras legislaciones a las que estas sustituyeron. Asimismo, aquellos que, en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, tienen la condición de BIC por afectarles el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

2. Edificios de interés arquitectónico: aquellos que, no siendo BIC, constituyen o encierren elementos arquitectónicos de especial valor formal, histórico o cultural, sean testimonios documentales, informativos o conmemorativos del pasado o que sean ejemplares adscribibles a estilos arquitectónicos, de especial corrección dentro de sus tipologías o de gran calidad constructiva.

3. Edificios de interés ambiental: son aquellos que sin tener valor por sí mismos, mantienen las tipologías, así como algunos elementos propios de la Arquitectura tradicional y/o forman parte significativa de la imagen de un conjunto edificado.

4. Conjuntos de interés ambiental: se consideran como tales aquellos conjuntos que sin tener gran valor por sí mismos, conservan valores morfológicos etnológicos, tradicionales o urbanos.

5. Elementos de interés arquitectónico: serán considerados como tales a todos aquellos elementos arquitectónicos integrados en edificios o aislados, existentes en espacios urbanos o naturales como arcos, ventanas, portadas, balcones, chimeneas, fuentes, hitos, mojones, marcas, pavimentos, puentes, que por su singularidad histórica o artística o por ser característicos de la arquitectura tradicional, deban ser conservados, incluso independientemente del edificio en que se encuentran.

6. Zonas de interés arqueológico: son aquellos lugares o parajes donde, no siendo BIC, existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Se delimitan en planos, independientemente de la clasificación del suelo sobre el que se encuentren.

7. Zonas de interés paleontológico: son aquellos lugares o parajes donde, no siendo BIC, existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología paleontológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Se delimitan en planos, independientemente de la clasificación del suelo sobre el que se encuentren.

Art. 182. *Niveles de protección.* — Se establecen cuatro niveles de protección:

- Integral.
- Estructural.
- Ambiental.
- Protección de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso permitidos y las obras a realizar.

Art. 183. *Protección integral.*

183.1. Definición y objeto.

Este nivel de protección tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio o elemento así catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Se aplica sobre todo los edificios y elementos arquitectónicos que posean declaración de bien de interés cultural.

183.2. Obras permitidas.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- Conservación o mantenimiento.
- Consolidación.
- Restauración.

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleven riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

La concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza.

Art. 184. *Protección estructural.*

184.1. Definición.

Este nivel protege la conservación de aquellos edificios, elementos y agrupaciones que se singularizan por su valor cultural, histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

184.2. Obras permitidas.

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento.
- Consolidación.
- Restauración.
- Rehabilitación.

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio. En este caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza.

Art. 185. *Protección ambiental.*

185.1. Definición y objetivo.

Este nivel se aplica a elementos, edificios y conjuntos que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conformen áreas de calidad ambiental o reúnan constantes tipológicas interesantes.

185.2. Obras permitidas.

Las obras que se podrán efectuar tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento.
- Consolidación.
- Restauración.
- Rehabilitación.
- Reestructuración.

Art. 186. *Protección de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.*

— Se estará a lo dispuesto en la normativa autonómica de protección.

La concesión de licencia de obras y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos o paleontológicos, estará subordinada a la obtención de Autorización expresa del Director General responsable de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión, según lo establecido en la Ley 3/1999.

En el término municipal no existe constancia de vestigios de yacimientos paleontológicos. No obstante, se recogen dentro de este artículo, como medida preventiva.

2. Villanueva de Gállego. — Informe para autorización en suelo no urbanizable de edificaciones auxiliares e instalaciones varias de planta de aglomerado asfáltico, a instancia de Vialex Industrias Asfálticas, S.L. CPU 2011/110.

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego en solicitud de informe para autorización especial en suelo urbanizable no delimitado asimilable a suelo no urbanizable genérico, previo a la licencia municipal urbanística de obras, para Edificaciones auxiliares e instalaciones varias de planta de aglomerado asfáltico, en el término municipal de Villanueva de Gállego, a instancia de Vialex Industrias Asfálticas, S.L., de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según memoria visada el 4 de noviembre de 2009 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y la Rioja, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 23 de junio de 2011, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, mediante escrito de 9 de agosto de 2011, para que completara el mismo. Posteriormente, con fecha de 25 de mayo de 2012, el Ayuntamiento aportó nueva documentación, para subsanar las deficiencias existentes en el expediente.

Con fecha 20 de julio de 2012, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, envió notificación del acuerdo adoptado en la sesión de 12 de julio de 2012 al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, sobre el expediente remitido, referente a la solicitud de informe para autorización en suelo no urbanizable, previo a la licencia municipal de obras, para edificaciones auxiliares e instalaciones varias de planta de aglomerado asfáltico, por el que se suspendía la emisión de informe, y cuyo tenor literal decía:

“Suspender la emisión del informe previo a la licencia municipal de obras, en suelo urbanizable no delimitado, asimilable al no existir plan parcial al suelo no urbanizable genérico, las Edificaciones auxiliares e instalaciones varias de planta de aglomerado asfáltico, en el término municipal de Villanueva de Gállego, tramitado por el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, a instancia de Vialex Industrias Asfálticas, S.L., por los siguientes motivos:

- Las edificaciones tendrán una separación mínima de 10 metros de los linderos y el vallado se retranqueará como mínimo a 8 metros del eje de los caminos y 3 metros del borde exterior de su calzada según los artículos 4.2.8 y 4.2.21 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego.

- Se aportará un plano con localización de las instalaciones respecto de la totalidad de la parcela.

- Deberá solicitarse informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental”.

Con fecha de registro de 13 de noviembre de 2012 fue aportada nueva documentación con el fin de subsanar las deficiencias existentes en el expediente, solicitando nuevo informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada en el expediente, constan en el mismo los escritos siguientes:

- Oficio del Ayuntamiento de Villanueva de Gállego que tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 23 de junio de 2011, adjuntando junto con los proyectos la siguiente documentación:

- Notificación de la resolución municipal de 20 de julio de 2010 por la que se concedió a la promotora autorización especial para planta de aglomerado asfáltico con las prescripciones impuestas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en su sesión de 29 de abril de 2009.

- Solicitud de la promotora ante el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego de 15 de noviembre de 2010.

- Informe técnico municipal favorable de 18 de abril de 2011.

- Decreto firmado por el alcalde de Villanueva de Gállego de 20 de junio de 2011 por el que se somete a información pública la solicitud y documentación

presentadas por la promotora, remitiéndolo simultáneamente al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

- Oficio del Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, registrado en el Gobierno de Aragón el 25 de mayo de 2012 adjuntando documentación para emisión de informe, con los documentos siguientes:

- Decreto firmado por el alcalde de Villanueva de Gállego de 29 de agosto de 2011 por el que se declara de interés público el proyecto que nos ocupa.

- Escrito de la promotora al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, de 1 de diciembre de 2011, solicitando se sirva admitir el escrito con las alegaciones presentadas.

El 12 de julio de 2012 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza acordó suspender la emisión de informe por varios motivos: Tras la suspensión, se presentó la documentación siguiente:

- Oficio del Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, registrado en el Gobierno de Aragón el 13 de noviembre de 2012 adjuntando documentación para emisión de informe, con los documentos siguientes:

- Escrito de 31 de octubre de 2012 de la promotora con una serie de argumentos para levantar la suspensión.

- Plano de la parcela ocupada por la planta de aglomerado asfáltico en la que se ubican las edificaciones e instalaciones auxiliares existentes.

Tercero. — El proyecto se sometió a información pública por el plazo legal establecido mediante anuncio en el BOPZ.

Cuarto. — El objeto del proyecto es la concesión de autorización especial en una planta de aglomerado asfáltico ya autorizada, de las distintas edificaciones auxiliares –casetas prefabricadas - e instalaciones siguientes:

- Laboratorio: Dos módulos prefabricados de 12,24 × 2,48 metros.
- Aseos y vestuario: dos módulos prefabricados de 6,24 × 2,48 metros.
- Comedor/Sala de descanso: 8,4 × 5,45 metros.
- Almacén de repuesto: 5,25 × 2,45 metros.
- Oficina ocasional: 6,05 × 2,40 metros.
- La línea de suministro eléctrico desde el transformador existente.
- La red de abastecimiento de agua desde las instalaciones de Aridos y Excavaciones Ruberte, S.L.
- Acometida de gas de la red general a la planta.

Las instalaciones se encuentran ubicadas en el paraje “Val de Maestro” del término municipal de Villanueva de Gállego, polígono 9, parcela 27, de 42,92 hectáreas de superficie, en suelo urbanizable no delimitado, asimilable a suelo no urbanizable genérico en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se pretende llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario, rodado, al norte del núcleo de Villanueva de Gállego.
- Captación de aguas, no dispone. Es objeto de este informe.
- Evacuación de aguas residuales, no dispone. Es objeto de este informe.
- Red de energía eléctrica, transformador existente en instalaciones de Aridos y Excavaciones Ruberte, S.L.
- Retirada de residuos, todos los sólidos generados, mediante gestor autorizado.

Quinto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en la parte no derogada, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 101/2010 de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma.

La instalación discurre por Suelo Urbanizable no delimitado, pero al no existir plan parcial, le serán de aplicación los artículos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón relativos al suelo no urbanizable genérico, ya que en el artículo 29 relativo al régimen del suelo urbanizable no delimitado se establece: “En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 30 a 32...”.

El artículo 4.3.10 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, señala que “...hasta que no se aprueben los instrumentos de reclasificación oportunos para delimitación de sectores... en estos suelos son aplicables las condiciones del suelo no urbanizable del tipo zona G2, descrito en el artículo 4.2.5”.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de la construcción o instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, la conveniencia, alcance y justificación de las

características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, reflejados en un plano de situación y soluciones en materia de acceso rodado, suministro eléctrico, captación de aguas, evacuación de aguas residuales y eliminación de residuos.

Tercero. — El objeto del proyecto es la concesión de autorización especial de las distintas edificaciones auxiliares —casetas prefabricadas— e instalaciones varias, como son el laboratorio, aseos y vestuario, comedor/sala de descanso, almacén de repuesto y oficina ocasional, pertenecientes todas ellas a una planta de aglomerado Asfáltico.

Cuarto. — El municipio de Villanueva de Gállego cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 13 de abril de 2005.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana y de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su disposición transitoria segunda. Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, en suelo urbanizable no delimitado, regulado en su artículo 4.3.9.; asimilándolo a suelo no urbanizable genérico en su artículo 4.3.10, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria tercera de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), ni a lugar de interés comunitario (LIC), o zona de especial protección de las aves (ZEPA).

Según SITAR se encuentra en el ámbito de protección del cernícalo primilla pero no afecta ya que la solicitud del promotor ante el Ayuntamiento es de 9 de noviembre de 2010 y en esa fecha el Decreto 109/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se establecía un régimen de protección para la conservación del cernícalo primilla —*falco naumanni*— se había declarado nulo por sentencia. Por otro lado, el Plan de Conservación de su Hábitat es posterior, entró en vigor el 28 de diciembre de 2010.

Será de aplicación el régimen jurídico establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, Residuos y Suelos Contaminados, para la producción y almacenamiento de residuos.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que el suelo no urbanizable genérico al que remite el artículo 29 de la Ley 3/2009, de 17 junio, de Urbanismo de Aragón que se refiere al suelo urbanizable no delimitado, se encuentra regulado en el art. 31 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que incluye las “instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo... industrias que por sus características deban situarse en el medio rural”. Además, en el artículo 4.2.15. apartado 8. zona SNUG (G2). Grado 2. del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego son usos permitidos los siguientes: “En el suelo no urbanizable más próximo al casco edificado se admiten todas las actividades descritas en la relación del artículo 4.2.12, salvo las industrias peligrosas y las explotaciones de porcino independientemente de su tamaño”. En el artículo 4.2.12 entre ellas se señala la de uso industrial para aquellas declaradas de utilidad pública o interés social, justificando su emplazamiento en el medio rural —artículo 20.1 de la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

La regulación del suelo urbanizable no delimitado en el artículo 29 de la Ley 3/2009, de 17 junio, nos remite a los artículos anteriores al establecer que: “En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 30 a 32...”.

Séptimo. — Por último, se cumplen los parámetros urbanísticos previstos en el artículo 218 de la Ley Urbanística de Aragón con relación a las condiciones estéticas y la protección del paisaje, y por lo que respecta el artículo 220 de la Ley Urbanística de Aragón, relativo a la protección de vías pecuarias y caminos rurales, pero no se cumplen los parámetros establecidos para los retranqueos en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, ya que según los artículos 4.2.8 y 4.2.21 del mismo, las edificaciones tendrán una separación mínima de 10 metros de los linderos y el vallado se retranqueará como mínimo a 8 metros del eje de los caminos y 3 metros del borde exterior de su calzada.

Octavo. — Se aportará un plano con localización de las instalaciones respecto de la totalidad de la parcela.

Noveno. — Considerando, por lo tanto, que no puede hacerse un pronunciamiento favorable al proyecto al producirse un incumplimiento de los retranqueos a caminos, pero considerando que las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, señalan que la protección de la red de caminos se hará siempre y hasta donde establezca comuni-

cación con dos propiedades distintas, se deberá acreditar la titularidad de las parcelas que lindan con el camino de acceso a la parcela en la que se encuentran las instalaciones citadas.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Suspender la emisión del informe previo a la licencia municipal de obras, en suelo urbanizable no delimitado, asimilable al no existir plan parcial al suelo no urbanizable genérico, las edificaciones auxiliares e instalaciones varias de planta de aglomerado asfáltico, en el término municipal de Villanueva de Gállego, tramitado por el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, a instancia de Vialex Industrias Asfálticas, S.L., por los siguientes motivos:

- Se deberá justificar el cumplimiento de los retranqueos a caminos, en base al artículo 4.2.8, párrafo 1, de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, que señala que la protección de la red de caminos se hará siempre y hasta donde establezca comunicación con dos propiedades distintas, acreditando la titularidad de las parcelas que lindan con el camino de acceso a la parcela en la que se encuentran las instalaciones citadas.

- Se aportará un plano con localización de las instalaciones respecto de la totalidad de la parcela.

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

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefa de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 21 de noviembre de 2012.

3. Zaragoza. — *Informe para autorización en suelo no urbanizable de edificio para hostel y bar, en Venta del Olivar, a instancia de don Sergio Pérez Donosti.* CPU 2012/092.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza en solicitud de informe para autorización especial en suelo no urbanizable especial, previo a la licencia municipal urbanística de obras, para edificio para hostel y bar, en el barrio de Venta del Olivar, en el término municipal de Zaragoza, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de don Sergio Pérez Donosti, de conformidad con las determinaciones de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, según proyecto visado el 25 de noviembre de 2008, por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 5 de julio de 2012, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento, para que realizara una serie de aclaraciones sobre la aplicación de la normativa al expediente. Posteriormente, mediante escrito de 12 de noviembre de 2012, el Ayuntamiento de Zaragoza, aportó nueva documentación, para subsanar las deficiencias existentes en el expediente.

La fecha de entrada del expediente en el Ayuntamiento de Zaragoza fue el 30 de abril de 2008 por lo que le es de aplicación la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada en el expediente, constan en el mismo:

— Oficio con registro de entrada de 5 de julio de 2012, por el que se adjunta expediente con proyecto técnico en cumplimiento de acuerdo municipal de 24 de mayo de 2012, con la documentación siguiente:

- Informe de 9 de enero de 2008 del Servicio de Inspección al Servicio de Disciplina Urbanística, ambos del Ayuntamiento de Zaragoza.

- Informe urbanístico del Servicio de Información y Atención al Ciudadano de 28 de febrero de 2008.

- Ampliación del informe urbanístico anterior de fecha 10 de abril de 2008.

- Aclaración de informe urbanístico por el Servicio de Información y Atención al Ciudadano de 30 de abril de 2008.

- Solicitud de licencia urbanística de reconstrucción de edificio de 12 de junio de 2008.

- Escrito de remisión de 26 de noviembre de 2008 del Servicio de Licencias de Actividad al Servicio de Inspección ambos del Ayuntamiento de Zaragoza a fin de que se realice inspección del edificio.

- Informe del Servicio de Inspección al Servicio de Disciplina Urbanística de 5 de diciembre de 2008.

- Informe de la directora de Servicios de Gestión de Suelo e Intervención de la Gerencia de Urbanismo de 6 de abril de 2009, al Servicio de Licencias de Actividad, por el que se devuelve al Servicio para que prosiga la tramitación.

- Escrito de alegaciones de 20 de abril de 2009 por el que se solicita al Servicio de Licencias de Actividad se proponga la estimación del proyecto presentado.

- Solicitud de declaración de interés público de la construcción ante el Ayuntamiento de Zaragoza de 6 de noviembre de 2009.

- Informe técnico del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 10 de diciembre de 2009.

- Informe de 22 de diciembre de 2009 de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano a la Dirección de Servicios de Gestión del Suelo e Intervención Urbanística sobre el proyecto que nos ocupa.

- Escrito de la Directora de Servicios al Servicio de Actividades de 7 de enero de 2010 con el fin de que prosiga el expediente.
- Notificación del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 18 de marzo de 2010 al Servicio de Licencias de Actividad de acuerdo de no admitir a trámite la declaración de interés público del proyecto que nos ocupa.
- Solicitud de informe de la jefe de Servicio de Licencias de Actividad a la Sección Técnica de Edificación e instalaciones de 5 de mayo de 2010.
- Informe técnico del Servicio de Licencias de Actividad de 28 de mayo de 2010
- Informe técnico del Servicio de Licencias de Actividad de 21 de junio de 2010
- Informe técnico del Servicio de Licencias de Actividad de 1 de octubre de 2010
- Propuesta de resolución de 18 de mayo de 2011 del Servicio de Licencias de Actividad al gerente de Urbanismo desestimando la solicitud de licencia municipal de obras y actividad para hostel y bar al no subsanar deficiencias y dando traslado al Servicio de Disciplina Urbanística.
- Informe técnico del Servicio de Licencias de Actividad de 26 de enero de 2012 en el que la Sección Técnica señala que no se manifiesta sobre la legalidad urbanística de la nueva edificación que ahora se solicita legalizar en sustitución de otra que fue demolida.
- Informe del jefe de la Unidad Técnica del Servicio de Licencias de Actividad de 4 de junio de 2012
- Propuesta de resolución de 4 de junio de 2012 del Servicio de Licencias de Actividad al Gerente de Urbanismo sometiendo simultáneamente a información pública y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza la solicitud de licencia.
- Proyecto de actividad de hostel y bar en Venta del Olivar, visado por el COITIA el 25 de noviembre de 2008.
- Anexo al proyecto de actividad de hostel y bar en Venta del Olivar, visado el 27 de agosto de 2010
- Anexo al proyecto de actividad de hostel y bar en Venta del Olivar, visado el 4 de julio de 2011.

—Oficio del Ayuntamiento de Zaragoza, con fecha de registro de 12 de noviembre de 2012 por el que se da cumplimiento al acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 8 de noviembre de 2012 con la siguiente documentación:

- Publicación de la solicitud de obra mayor en el BOPZ de 17 de julio de 2012.
- Comunicación del director de Servicios de Información y Organización de la Gerencia de Urbanismo de 18 de septiembre de 2012, de que no han existido alegaciones durante el plazo de exposición al público del anuncio de la obra mayor que nos ocupa.
- Informe de la directora de Servicios de Gestión de Suelo e Intervención de la Gerencia de Urbanismo de 23 de octubre de 2012, con aclaraciones al escrito remitido por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.
- Propuesta de resolución de 24 de octubre de 2012 del Servicio de Licencias de Actividad al Gerente de Urbanismo remitiendo de nuevo al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el informe de la Dirección de Servicios de Gestión del Suelo e Intervención Urbanística descrito anteriormente.

Tercero. — La solicitud de licencia urbanística de edificio para hostel y bar que nos ocupa, presentada ante el Ayuntamiento de Zaragoza, fue sometida a información pública por el plazo legal establecido.

Cuarto. — Se trata de legalización de un edificio de nueva planta con el fin de destinarlo a hostel y bar (en el proyecto se presenta como reconstrucción de edificio de local y vivienda rural tradicional para hostel y bar). Se encuentra ubicado en carretera de Logroño, número 235, angular con calle Horno, polígono 184, parcela 23, en Zaragoza, en suelo no urbanizable especial zonificación SNU EP (R), especial protección regadío alto tradicional y SNU ES (SCI) suelo no urbanizable especial sectorial-protección del sistema de comunicaciones, por afección a la carretera de Logroño. Parte de la parcela esta afectada por área de dolinas.

En un primer momento consiste, según proyecto básico visado el 11 de Junio de 2008, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, en la reconstrucción de edificio para local y vivienda rural tradicional. Dispone de un sótano para uso principal de aparcamiento, una planta baja para local sin uso definido y una planta alzada para vivienda —tres habitaciones, un baño, cocina y salón—. El total de la superficie construida es de 709,40 metros cuadrados.

Con posterioridad a este, se visó por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón, proyecto de actividad de edificio de local y vivienda rural tradicional para hostel y bar, con fecha de visado 25 de noviembre de 2008. En el figuran tres plantas: un sótano para aparcamiento, una planta baja con aparcamiento y local —barra y atención público— y, una segunda planta con ocho habitaciones dobles con baño incorporado. Con posterioridad a estas fechas figuran anexos al proyecto de actividad.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, rodado y asfaltado
- Captación de aguas, instalación ya existente.
- Evacuación y/o depuración de aguas residuales: instalación ya existente.
- Suministro de energía eléctrica: instalación ya existente.
- Retirada de residuos de la obra: el proyecto no cuenta con un anexo de gestión de residuos.

Quinto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 219/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprobó el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 25.1 b) de la misma norma.

Los artículos anteriores se refieren al suelo no urbanizable especial que son aplicables también al suelo no urbanizable especial que se regulaba en el artículo 22 de la Ley 5/1999.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar la conveniencia, alcance y justificación de las actuaciones de renovación, así como las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción, su emplazamiento, reflejado en un plano de situación y soluciones en materia de acceso rodado, captación de aguas, evacuación y/o depuración de aguas residuales, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Tercero. — El objeto del proyecto plantea la legalización de un edificio de nueva planta con el fin de destinarlo a hostel y bar.

Cuarto. — El municipio de Zaragoza contaba en el momento de solicitud del promotor ante el Ayuntamiento de Zaragoza, como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 19 de febrero de 2002. De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de 2002 y de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda. Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2002, en suelo no urbanizable especial, zonificación SNU EP (R), especial protección regadío alto tradicional y SNU ES (SCI) suelo no urbanizable especial sectorial-protección del sistema de comunicaciones, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria tercera de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección del Decreto 85/1990. La instalación no afecta a lugar de interés comunitario (LIC) o zona de especial protección de las aves (ZEPA) o Plan de acción sobre especies amenazadas ni al ámbito de ningún Plan de ordenación de los recursos naturales (PORN).

Según el Sistema de Información Territorial de Aragón si se encuentra en el ámbito de protección del cernícalo primilla, según el Decreto 233/2010, de 14 de diciembre de 2010, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del cernícalo primilla y se aprueba el Plan de conservación de su hábitat.

Sexto. — Los informes técnicos municipales que el expediente incluye se basan en la aplicación de los artículos 24 b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de Urbanismo de Aragón que regulaba las “Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características externas tradicionales propias de tales construcciones...” y de los artículos 6.1.17.1 b) y 6.2.4 c) de las normas urbanísticas del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2002. El artículo 6.1.17.1 b) señalaba como construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en suelo no urbanizable, exclusivamente las “Obras de renovación de construcciones en los núcleos rurales tradicionales...” y el artículo 6.2.4 c) señalaba que “En términos generales se permiten las obras de reforma, rehabilitación, reestructuración y reconstrucción en los edificios existentes con mantenimiento de las características de volumen actuales... la autorización será consecuentemente con la previa inspección municipal... en la que se verificarán las características del edificio”. El párrafo se encuentra inserto en el artículo 6.2.4 cuyo título es “Condiciones de la edificación y el uso en ausencia de desarrollo del plan general”

Entendemos que ambos artículos del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, se refieren a núcleos rurales tradicionales que son una de las categorías del suelo no urbanizable genérico según el citado

Plan. Por lo tanto, no cabría su aplicación, cuando el suelo en el que se ubica la edificación que se pretende legalizar es suelo no urbanizable especial, protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto tradicional.

Por otra parte, en el artículo 24 b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, solo se habla de renovación, no de una sustitución por una nueva edificación con ampliación de volumen. La cuestión que se plantea en el expediente afecta al concepto de renovación de edificaciones. Se entiende dicho concepto, desde los servicios técnicos que informan, como la sustitución parcial de un elemento que forma parte de una edificación. Este supuesto no es el caso objeto de informe, ya que se procedió al derribo total de la edificación tradicional, para su restitución ex novo y su ampliación en la traseca de la parcela, del volumen preexistente.

Séptimo. — Considerando el uso previsto y teniendo en cuenta los usos permitidos en la clasificación de suelo al tratarse de un suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto tradicional, según señala en el artículo 6.3.21 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, se permiten todos los usos de los cuatro grupos (1, 2, 3 y 4) del artículo 6.1.6. En dicho artículo este supuesto, se podría incluir como actuaciones de interés público general, según las normas urbanísticas, en el grupo 2, apartado c), en donde se permiten “actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas”. Dichas actuaciones vienen desarrolladas en el artículo 6.1.11, párrafo 3, que “regula las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas... y específicamente para las carreteras... señala una serie de supuestos en los que no se incluyen los usos hoteleros. A continuación, el párrafo continúa señalando que “se admite en esta clase de uso el de... bares y restaurantes...” por lo que sería posible el uso de bar siendo de licencia directa municipal.

En la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, el artículo 23 b) no detallaba los supuestos a los que se referían las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, pero se entiende que incluían los mismos supuestos que luego la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, ha detallado; en concreto, en su artículo 30, se incluyen “usos hoteleros ligados a las carreteras”. Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza no incluyen sin embargo esta posibilidad para esta clase de suelo.

Hacer constancia por otra parte de que consta en expediente informe técnico municipal con fecha 26 de enero de 2012, en donde se refleja lo siguiente: “Esta sección técnica no se manifiesta sobre la legalidad urbanística de la nueva edificación que ahora se solicita legalizar”. Aun cuando, sin embargo, el mismo informe señala que cumple urbanísticamente con el texto refundido de 2002, para la clasificación de suelo SNU EP (R).

Octavo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe establecer las siguientes consideraciones: que la edificación que se pretende renovar se trata de la legalización de una edificación de nueva planta, de una sustitución de edificación con ampliación de la preexistente y que por lo tanto no le es de aplicación el artículo 24 b) de la Ley, que se refiere a obras de renovación de construcciones.

Asimismo, la parcela en la que se ubica la construcción se encuentra, en suelo no urbanizable especial de protección del regadío alto tradicional, en el que el uso hotelero no queda incluido entre los permitidos en esta clase de suelo. Los artículos 6.1.17.1 b) y 6.2.4. de las normas urbanísticas del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, se aplican al suelo no urbanizable genérico en la categoría de núcleo rural tradicional.

Noveno. — Considerando que corresponde a este Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, conforme a lo estipulado en el artículo 25 b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, emitir informe en el plazo de dos meses, siendo vinculante si es negativo.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar desfavorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en la categoría sustantiva de protección a la agricultura en el regadío alto tradicional, edificio para hostel y bar, en el barrio de Venta del Olivar, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de don Sergio Pérez Donosti, al considerar que la edificación que se pretende renovar se trata de la legalización de una edificación de nueva planta, de una sustitución de edificación con ampliación de la preexistente y que por lo tanto no le es de aplicación el artículo 24 b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, que se refiere a obras de renovación de construcciones.

Asimismo, la parcela en la que se ubica la construcción se encuentra, en suelo no urbanizable especial de protección del regadío alto tradicional, en el que el uso hotelero no queda incluido entre los permitidos en esta clase de suelo.

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

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefa de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 21 de noviembre de 2012.

4. **Cadrete.** — *Declaración de caducidad del procedimiento relativo a la solicitud de emisión de informe sobre autorización en suelo no urbanizable para reforma de línea aérea de media tensión 15 kV, entre CT Sisallete núm. 3 y CTI Elevación de Aguas de Cadrete, tramitado a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. COT 2006/144.*

Examinado el expediente que se tramitó ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la Provincia de Zaragoza relativo a la solicitud de

autorización especial en suelo no urbanizable para Reforma de línea eléctrica aérea de media tensión 15 kV. entre CT Sisallete núm. 3 y CTI Elevación de Aguas de Cadrete, del término municipal de Cadrete.

Vista la notificación al Ayuntamiento, con fecha 5 de junio de 2006, por la que se suspendió la emisión de informe para dicha autorización, en base al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en su reunión de 31 de mayo de 2006, en tanto no se completara el expediente con la documentación necesaria.

Vista la notificación al Ayuntamiento de Cadrete formulada en fecha 3 de agosto de 2010, a partir del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 30 de julio de 2010, en la que expresamente al Ayuntamiento se le requería de caducidad y se advertía que transcurridos tres meses desde la recepción de la notificación sin que se hubieran cumplido las prescripciones impuestas, se procedería a la declaración de caducidad del expediente y al archivo del mismo, previa Resolución expresa.

Teniendo en cuenta que se le concedió en dicho requerimiento un plazo de tres meses desde la recepción de la notificación para la cumplimentación de las deficiencias observadas en el procedimiento, y no habiéndose aportado la documentación solicitada, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 42 y 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procedería declarar la caducidad del procedimiento y posterior archivo del mismo, documentación indispensable para la resolución del procedimiento.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Declarar la caducidad del procedimiento administrativo y proceder al archivo de las actuaciones en relación con reforma de línea eléctrica aérea de media tensión 15 kV, entre CT Sisallete núm. 3 y CTI Elevación de Aguas de Cadrete, en el municipio de Cadrete, instado por Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., y tramitado por el Ayuntamiento de Cadrete, que de conformidad con el contenido del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 30 de julio de 2010, al no haber sido aportados los documentos indispensables para su resolución, pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo de tres meses otorgado para cumplimentar el referido trámite.

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

Contra estos acuerdos, que no ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, a 14 de diciembre de 2012. — La secretaria del Consejo, Pilar Alfaro Santafé.

SECCION SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

ALAGON

Núm. 260

De conformidad con lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y no habiéndose podido practicar notificaciones personales mediante el Servicio de Correos, se procede a efectuar la notificación del acto que se reseña a continuación mediante anuncio en el BOPZ.

CONTENIDO DEL ACTO: Otorgamiento de trámite de audiencia, en relación con el expediente de baja de oficio de extranjeros comunitarios y no comunitarios con residencia permanente, que no han efectuado la correspondiente renovación de su inscripción en el padrón municipal de habitantes de Alagón.

DESTINATARIOS: Diana Mihaela Pardut.

LUGAR Y PLAZO DONDE PUEDE COMPARECER PARA ENTREGA DE NOTIFICACIÓN: Ayuntamiento de Alagón (plaza de España, número 1), en el plazo de diez días hábiles desde la publicación de este anuncio.

Alagón, a 9 de enero de 2013. — El alcalde, José María Becerril Gutiérrez.

ALAGON

Núm. 268

De conformidad con lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y no habiéndose podido practicar notificación personal mediante el Servicio de Correos, por ausente de reparto, se procede a efectuar la notificación del acto que se reseña a continuación, mediante anuncio en el BOPZ y en el tablón de edictos del Ayuntamiento de su último domicilio.

CONTENIDO DEL ACTO: Notificación de resolución de Alcaldía de fecha 27 de noviembre de 2012, sobre liquidación tributaria en concepto de suministro