

### Servicio de Licencias de Actividad de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 4.349

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Aragón, se comunica que se abre un período de información pública por término de un mes, durante el cual todos los que se consideren afectados por la solicitud que obra a continuación podrán formular por escrito las alegaciones que estimen convenientes mediante instancia dirigida al Servicio de Licencias de Actividad de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Número de expediente: 899.628/2012.

Actividad: Bar carnicería/charcutería con degustación.

Ubicación: Avenida Isla de Murano, núm. 9, C. C. Puerto Venecia.

Zaragoza, 2 de abril de 2013. — El consejero delegado de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda, Carlos Pérez Anadón.

### Servicio de Licencias de Actividad de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 4.350

Anuncio relativo a solicitudes de licencias ambientales de actividad clasificada y licencias urbanísticas y ambientales de actividad clasificada (art. 171 de la Ley Urbanística de Aragón), conforme a los datos que se expresan a continuación: Reyes Portillo Pulido, en nombre de Care Estética Avanzada, S.L., ha solicitado licencia urbanística y actividad clasificada para centro médico estético, con emplazamiento en avenida Isla de Murano, 9, C.C. Puerto Venecia, local 26. (Expediente núm. 968803/2012).

Lahcen Saii ha solicitado licencia urbanística y actividad clasificada para taller de mecánica de reparación y mantenimiento de vehículos, con emplazamiento en calle Alfonso Solans Serrano, 40. (Expediente núm. 60399/2013).

Alberto Garzo Cantín, en nombre de Pozo Ciudadatrans, C.B., ha solicitado licencia urbanística y actividad clasificada para reparación de turismos y vehículos industriales, con emplazamiento en Alaún (eje 13), 24, acceso por calle Taormina. (Expediente núm. 221489/2013).

Iñigo Arribalzaga Totorica, en nombre de Qualytel Teleservices, S.A., ha solicitado licencia urbanística y actividad clasificada para oficina de telemarketing y centro de formación, con emplazamiento en plaza Antonio Beltrán Martínez, 1, local. (Expediente núm. 235575/2013).

Belén Mayoral Palacios ha solicitado licencia urbanística y actividad clasificada para nave industrial para serigrafía y tampografía, con emplazamiento en carretera Retama, 25, nave B-7. (Expediente núm. 249930/2013).

Haimei Wang, en nombre de Modas Manke, S.L., ha solicitado licencia urbanística y actividad clasificada para tienda de ropa y complementos, con emplazamiento en calle Delicias, 55 bis. (Expediente núm. 262373/2013).

Fernando Naranjo Salvador, en nombre de Frutas Cester, S.L., ha solicitado actividad clasificada para almacén y distribución de frutas y verduras, con emplazamiento en carretera Cogollada, 65, nave 3, calle E. (Expediente núm. 273936/2013).

Manuel Berrio Casares, en nombre de Coviran, S.C.A., ha solicitado licencia urbanística y actividad clasificada para supermercado, con emplazamiento en vía Hispanidad, 6, angular con calle Asín y Palacios. (Expediente núm. 278926/2013).

Eduardo Iguácel Fregenal ha solicitado licencia urbanística y actividad clasificada para almacén de biciodas, con emplazamiento en calle Emeline Pankhurst, 44. (Expediente núm. 284363/2013).

Tomas Pérez Belloc, en nombre de Recilarte 2007, S.L., ha solicitado actividad clasificada para centro de recuperación y tratamiento de residuos, con emplazamiento en polígono Malpica, calle C, 5-7. (Expediente núm. 285175/2013).

Enrique Moreno Fernández, en nombre de Higienizar, S.L., ha solicitado licencia urbanística y actividad clasificada para almacén de productos de higiene industrial, venta y reparación de maquinaria y herramientas para limpieza industrial, con emplazamiento en polígono Malpica, calle E, 9 y 9-10, naves 7D y 12. (Expediente núm. 287789/2013).

Mercedes López Vela, en nombre de Trami-3, S.L.U., ha solicitado actividad clasificada para lavandería autoservicio, con emplazamiento en calle Sixto Celorrio, 62. (Expediente núm. 290337/2013).

Felipe Sanz Portolés, en nombre de Compañía Inmobiliaria y de Inversiones, S.A., ha solicitado obra mayor (Ley de Protección Ambiental) para alquiler de locales, con emplazamiento en paseo de la Independencia, 12. (Expediente núm. 292365/2013).

Marisa Sánchez López, en nombre de Comidas de Pueblo, S.C., ha solicitado licencia urbanística y actividad clasificada para establecimiento de comidas preparadas, con emplazamiento en calle Francisco de Quevedo, 11, local. (Expediente núm. 307027/2013).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65.2 de la Ley 7/2006, de 24 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, se abre simultáneamente información vecinal y pública por el término de quince días, durante los cuales todos los que se consideren afectados por dicha intervención podrán formular por escrito las alegaciones que estimen convenientes, mediante instancia, que será presentada en el Registro General de Gerencia de Urbanismo, dirigida al Servicio de Licencias.

Zaragoza, 2 de abril de 2013. — El consejero delegado de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda, Carlos Pérez Anadón.

### Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 4.269

A fin de dar cumplimiento al principio de publicidad de las normas establecido en el artículo 9.3 de la Constitución, se procede a la publicación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al municipio de Lumpiaque (Zaragoza), en relación con el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el día 25 de febrero de 2013, con el siguiente tenor literal:

«Primer. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Lumpiaque, dando por subsanados los reparos que motivaron la suspensión en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 9 de agosto de 2012, y ordenar la publicación de las normas urbanísticas.

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

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefe del Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, de fecha 22 de febrero de 2013».

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

Zaragoza, 4 de abril de 2013. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo, Pilar Alfaro Santafé.

#### ANEXO

#### NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE LUMPIAQUE

##### TITULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º *Objeto y ámbito de aplicación.* — El objeto de las presentes normas urbanísticas es regular los usos del suelo y la actividad edificatoria que se realiza en todo el territorio del término municipal de Lumpiaque.

Art. 2.º *Entrada en vigor.* — Desde la publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro en el “Boletín Oficial de Aragón” (artículo 68 de la Ley Urbanística de Aragón, en adelante LUA, y 66 del Reglamento 52/02, de 19 de febrero, que la desarrolla parcialmente, puestos en relación con la disposición adicional sexta de la propia Ley).

Art. 3.º *Vigencia.* — Las presentes normas urbanísticas contenidas en este Plan General de Ordenación Urbana serán de vigencia indefinida, y en todo caso hasta que sean modificadas, revisadas o derogadas expresamente por otra disposición de rango igual o superior.

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

Art. 4.º *Publicidad.* — Todos los documentos que constituyen el Plan General son públicos, estando obligado el Ayuntamiento a facilitar la consulta de los mismos a toda persona que lo solicite.

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

Art. 5.º *Obligatoriedad.*

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

La protección de la legalidad urbanística corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

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

Art. 6.º *Legislación aplicable.* — Además de los artículos contenidos en las presentes normas urbanísticas, serán de aplicación la legislación sectorial que afecta a los usos del suelo y actividad edificatoria, y la legislación urbanística de rango superior vigentes. En particular, y entre otras, las siguientes disposiciones normativas:

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

—Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3228/1978, de 25 de agosto; BOE número 27, de 31-I-79) en los artículos indicados por la LUA en su disposición final primera.

—Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.187/1978, de 23 de julio; BOE número 223, de 18-IX) en los artículos indicados por la LUA en su disposición final primera.

—Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; BOE número 80, de 3 de abril (Real Decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local; BOE números 96 y 97, de 25 y 23 de abril).

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

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

—Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 en materia de Organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.
- Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos de Aguas Residuales a Redes Municipales.
- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE); BOE número 74, de 28 de marzo de 2006.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.
- Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos aprobada por Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, modificado por Ley 6/2010, de 24 de marzo.
- Real Decreto 12477/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-09); BOE número 203, de 22 de agosto de 2008.
- Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (BOA número 30, de junio de 2009).
- Ley 7/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio (BOA número 30, de junio de 2009).
- Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre Instalaciones y Actividades Ganaderas.
- Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de Protección contra la Contaminación Acústica de Aragón.

## TÍTULO II

### CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO I

##### COMPATIBILIDAD Y LIMITACIÓN DE LOS USOS EN FUNCIÓN DE SU SITUACIÓN

###### SECCIÓN 1.ª — COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

Art. 7.º *Definición*. — Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

Art. 8.º *Usos característicos*. — Uso característico, principal o dominante es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Art. 9.º *Usos compatibles*. — Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por las normas del Plan General, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

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

Art. 10. *Usos permitidos*. — Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por las normas del Plan General o los planes que las desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

— Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.

— Los que se autoricen temporalmente por la administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquella.

Art. 11. *Usos prohibidos*. — Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas normas del Plan General o por los planes parciales o especiales que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las normas del Plan General.

Art. 12. *Usos prohibidos existentes con anterioridad a la vigencia del PGOU*. — Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos como de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

Art. 13. *Usos tolerados*.

1. Son usos que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de las condiciones exigidas para ello, pero que el Plan General asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando el

margen de diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigencias para ser permitido quedan dentro de los límites admisibles. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Son condiciones para que un uso sea tolerado:

— No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de “fuera de ordenación”.

— Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

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

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

b) Se permiten las obras de ampliación y modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

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

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

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

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

Art. 14. *Usos fuera de ordenación*. — Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las normas del Plan General que resultasen disconformes con las mismas serán calificadas como fuera de ordenación.

#### SECCIÓN 2.ª — LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS

Art. 15. *Definición*. — Son las que derivan de las normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso considerado, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos.

A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios:

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

2. En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

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

4. En edificio no residencial medianero o nave nido.

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

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

Art. 16. *Limitaciones generales*. — Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso y zona, y en todo caso las siguientes:

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

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

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

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

#### CAPÍTULO II

##### USO RESIDENCIAL

Art. 17. *Definición y clases*. — Se denomina uso residencial a la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas. Comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar.

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

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

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

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

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

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

3. Vivienda comunitaria: Corresponde a la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar siempre que no se halle específicamente incluida en otro uso. Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de equipamiento asistencial. Igualmente los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración de equipamiento comunitario correspondiente. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

#### Art. 18. Condiciones generales del uso residencial.

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en el apartado de condiciones higiénico sanitarias de estas normas. La estancia principal recaerá en una longitud mínima de tres metros de fachada sobre calle o plaza, espacio libre público, patio abierto a espacio público con abertura mínima de seis metros de ancho y profundidad máxima de dos tercios de la anchura, o patio de manzana que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio, siendo como mínimo de nueve metros de diámetro. Dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco.

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

Estancia	Superficie mínima	Lado mínimo
Salón	16 metros cuadrados	3,00 metros
Cocina	6 metros cuadrados	1,70 metros
Dormitorio doble	10 metros cuadrados	2,50 metros
Dormitorio individual	6 metros cuadrados	2,00 metros
Aseo	2,50 metros cuadrados	1,20 metros
Salón-cocina	18 metros cuadrados	3,00 metros

Los pasillos deberán tener una anchura mínima de 0,90 metros, pudiendo existir estrangulamientos puntuales de hasta 80 centímetros de ancho libre, siempre y cuando no superen los 40 centímetros de longitud.

Los vestíbulos deberán tener una anchura mínima de 1,20 metros.

3. En viviendas de superficie útil menor de 60 metros cuadrados se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza que tendrá una superficie útil mínima de 18 metros cuadrados y se podrá inscribir una circunferencia de 3 metros de diámetro. En ningún caso la superficie útil de la vivienda será inferior a 45 metros cuadrados, no computándose en la citada superficie los espacios abiertos.

4. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a 45 metros cuadrados ni su volumen a 112,50 metros cúbicos, sin incluir en dichos cómputos los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

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

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

7. El uso residencial en plantas bajocubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior, no pudiendo superar la superficie de esta planta el 30% de la superficie de la vivienda. En estas plantas, la medición de las estancias, a efectos del cómputo de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

8. Se prohíbe la ubicación de viviendas en plantas sótano y semisótano. Se permiten viviendas en planta baja siempre que su forjado esté aislado del terreno natural por una cámara ventilada de 0,30 centímetros de espesor de materiales hidrófugos o ubicada sobre una planta sótano o semisótano.

#### CAPITULO III

##### USO INDUSTRIAL

Art. 19. *Definición y clases.* — Se denomina uso industrial al que tiene por finalidad el conjunto de operaciones destinadas a la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen los almacenes de cualquier tipo vinculados a la actividad industrial, actividades artesanales y talleres de reparación.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Industrias: Transformación de productos por procedimientos seriados.

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

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

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

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

3.3. Industria peligrosa: La que tenga por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar o eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

#### Art. 20. Condiciones generales del uso industrial.

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

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, solo se autorizarán actividades industriales comprendidas en los grupos 2.1, 2.2 y 2.3.1.1, en situación 2.ª o 3.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas, siempre que su potencia instalada sea inferior a 10 CV, hayan obtenido licencia de actividad y cumplan de las condiciones de ruidos. Dichos motores se instalarán a una distancia no menor de un metro de toda pared de fachada o medianera.

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

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

5. Se recuerda la obligación de cumplimiento del Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

#### CAPITULO IV

##### USO TERCIARIO

Art. 21. *Definición y clases.* — Se denomina uso terciario a las actividades lucrativas que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

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

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

1.1. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas. Están incluidos los unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en situación 1.ª, 2.ª y 3.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

1.2. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas. Están incluidos tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas o edificio exclusivo no unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en situación 4.ª, 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

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

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

2.1. Almacenes y comercio mayorista. Incluye actividades independientes o vinculadas a una actividad industrial pero que requieren espacio separado de aquella para depósito, guarda de material, bienes y productos y distribución de los mismos al por mayor, venta y exposición etc. Podrán situarse en situación 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

2.2. Comercio al por menor en edificio exclusivo. Incluye supermercados, y todo tipo de establecimientos cash & carry. Podrán situarse en situación 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

2.3. Comercio al por menor en planta baja. Podrán situarse en situación 2.<sup>a</sup> o 3.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas, con tolerancia de almacén en entreplanta, planta primera, semisótano o sótano en edificios.

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

3.1. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. en edificio exclusivo (en situación 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas).

3.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. en planta baja. Podrán situarse en situación 2.<sup>a</sup> o 3.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

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

4. Hospedaje: Comprende todo establecimiento comercial abierto al público que, de forma habitual y profesional, mediante precio, facilitan servicios de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o parte del mismo. Podrán situarse en situación 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas. Se distinguen las siguientes clases:

4.1. Hoteles y apartahoteles: Comprende los hoteles y las pensiones.

4.2. Albergues.

4.3. Campamentos de turismo o *camping*.

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

5.1. Salas de conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros en situación 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

5.2. Salas de conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros en situación 2.<sup>a</sup> o 3.<sup>a</sup> de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

Art. 22. *Condiciones generales del uso de oficinas.*

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

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

3. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento veinte centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de prevención de incendios u otras que les sean de aplicación.

4. Los establecimientos de esta naturaleza incluidos en edificios de diferentes usos principal deberán contar con la dotación de plazas de estacionamiento correspondiente a aquél; en ausencia de otra indicación, preverá un estacionamiento por cada cien metros cuadrados construidos de superficie.

5. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará una retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

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

Art. 23. *Condiciones generales del uso comercial.*

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

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativas de protección de incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 metros cuadrados, se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros, que deberá contar también con un urinario). En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

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

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

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

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

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

9. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metros cúbicos/segundo, distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 metros. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

10. Para volúmenes de aire superiores a 1 metros cúbicos/segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea instalada en las condiciones apuntadas en el artículo 177 de estas normas. Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

Art. 24. *Condiciones generales del uso de hostelería.*

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

2. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escalera con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativas de protección de incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

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

Art. 25. *Condiciones generales del uso hospedaje.*

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

2. Salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá de propia parcela, como mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de las zonas no destinadas a hospedaje, además del número de plazas que por razón de la capacidad de alojamiento resulte al aplicar la más exigente de las siguientes dotaciones:

— Una plaza por cada dos habitaciones.

— Una plaza por cada tres camas.

Si en el establecimiento existen otros usos con especiales exigencias de dotación de aparcamientos, tales como los de tipo recreativo, se añadirán las plazas requeridas para ellos en las condiciones de uso correspondientes.

Art. 26. *Condiciones generales del uso recreativo.*

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

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

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

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

## CAPITULO V

### USO DOTACIONAL

Art. 27. *Definición y clases.* — Se denomina uso dotacional al que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las actividades descritas en este capítulo 5 se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

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

Art. 28. *Sustitución de los usos de equipamientos existentes.*

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a las necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si están situados en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si están situados en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones que en el supuesto anterior por otro uso dotacional.

c) Los edificios y usos dotacionales privados edificados según el artículo 31 podrán ser sustituidos por otros permitidos en la calificación de la parcela en que se hallan.

Art. 29. *Sustitución de los usos de equipamientos existentes.*

1. Las actividades terciarias y de equipamiento se admitirán en general en cualquier suelo urbano, sujetas a las condiciones de uso y compatibilidad que se dictan para cada zona, y salvo las exclusiones expresas que en ella se establezcan. Esta admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas condiciones más restrictivas que las admitidas para la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas espaciales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

2. Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las siguientes características geométricas y formales:

a) Parcela mínima de 1.050 cuadrados, indivisible.

b) Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de 5 metros a la vía pública, y de 3 metros al resto de linderos.

c) Se permitirá una ocupación de hasta el 50% en cualquiera de sus plantas.

d) La edificabilidad total será de 2 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.

e) La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con 14 metros de altura máxima de fachada.

3. Para que pueda acogerse la edificación a esta regulación genérica se requerirá la redacción de un estudio de detalle para la manzana completa en que se ubique la parcela.

4. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados a servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de estudio de detalle.

## CAPITULO VI

### SISTEMAS GENERALES

Art. 30. *Definición.* — Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las normas del PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Lumpiaque.

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

Art. 31. *Regulación de los sistemas generales.* — Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los planes parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

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

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

Art. 32. *Titularidad y régimen urbanístico.*

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

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

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

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

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

Art. 33. *Obtención de los sistemas generales.* — La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 107 de la LUA.

Art. 34. *Derechos y obligaciones de los propietarios.* — Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

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

Art. 35. *Obtención por expropiación forzosa.* — Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en ella legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 36. *Ocupación de terrenos de sistemas generales.* — El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

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

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

Art. 37. *Ejecución material.* — Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las normas del PGOU y con base en las siguientes determinaciones:

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

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

c) Por la administración pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano.

### TITULO III

#### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### CAPITULO I

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Art. 38. *Alineación.* — Es la línea que señala el límite entre el vial (dominio público) y la zona de dominio privado a partir de la cual podrá levantarse la edificación en su frente a la vía pública.

Art. 39. *Ancho de vial.* — Es la distancia más corta entre las dos alineaciones del vial.

En las calles, plazas o vías existentes, se respetarán las alineaciones existentes.

El ancho de vial se considerará como la mínima distancia permitida entre la edificación existente y la futura, o bien, entre dos futuras alineaciones. El vial resultante será el afectado al uso público.

Art. 40. *Retranqueo.* — Se denomina retranqueo a la separación entre la alineación oficial o los linderos de la parcela y la fachada, medida según la normal a ambas.

Art. 41. *Determinación de alineaciones.* — En la documentación gráfica se determinan las alineaciones que quedarán definidas sobre el terreno mediante el procedimiento de tira de cuerdas, previo a la concesión de licencia de obra, y que se efectuará con expreso sometimiento a lo indicado en los Planos.

Art. 42. *Parcelas.* — La unidad mínima de actuación es la parcela. La parcela neta es la porción de suelo apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

La parcela mínima es la menor superficie de parcela neta admisible a los efectos de parcelación y edificación.

En los solares que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de este Plan General con una superficie de parcela neta inferior a la exigida en este Plan General, y siempre que estén previamente edificadas, sean colindantes con otras parcelas ya edificadas o se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite, no será de aplicación las condiciones de parcela mínima establecidas.

Art. 43. *Índice de ocupación.* — Porcentaje ocupado en planta por la edificación respecto de la superficie total de la parcela neta.

Art. 44. *Edificabilidad.* — Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie construida de edificación (metros cuadrados) y la superficie de parcela neta (metros cuadrados). Se expresa en metros cuadrados/metro cuadrado.

Art. 45. *Solares.* — En el suelo urbano no podrá edificarse hasta que la respectiva parcela tenga la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que se determinan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, tal y como establece el artículo 16.2 de la LUA).

A los efectos de estas normas urbanísticas, tendrán la consideración de solares, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que además de contar con los servicios señalados en el artículo 13 a) de la LUA, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.

2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 46. *Fondo edificable.* — Es la dimensión lineal máxima que alcanza o puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a una línea de vial o de fachada que se toma como referencia.

El fondo edificable señalado en el plano de alineaciones y rasantes deberá ser respetado por las construcciones a realizar en estos lugares que se suelen situar en el límite del suelo urbano.

Art. 47. *Patio abierto a fachada.* — Se define como patio abierto a fachada, el espacio resultante del retranqueo de la fachada con la alineación oficial. Se permitirá siempre que se cumpla:

— Que no deje medianerías al descubierto.

— Que la relación de forma, siendo "p" la profundidad medida desde el plano de fachada y "f" la longitud del frente que abre a la misma, sea  $p \geq 1,5 f$ , (expresándose en metros todas las magnitudes).

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 metros y el frente mínimo no podrá ser inferior a 3 metros, si los testeros son ciegos, ni a 6 metros si los testeros cuentan con huecos.

Cumpliendo con estos requisitos la superficie de estos patios no contará a efectos del conjunto general de la edificabilidad ni de la ocupación.

Art. 48. *Patio interior.* — Patio interior es aquél que tiene su perímetro ocupado por edificación.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de 3 metros de diámetro.

### CAPITULO II

#### DIMENSIÓN Y FORMA

Art. 49. *Altura reguladora máxima.* — Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones, medida de la forma establecida en el artículo 59.

Art. 50. *Altura máxima visible.* — Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones desde el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio.

Art. 51. *Planta.* — Cada uno de los espacios entre forjados de la edificación.

Art. 52. *Número máximo de plantas.* — Número de plantas máximo permitido dentro de la altura reguladora.

Art. 53. *Altura libre de planta.* — Distancia en vertical desde la cara superior del suelo de cada planta y el nivel inferior del techo de dicha planta, ambos como sus respectivos materiales de acabado superficial.

Art. 54. *Sótano.* — Es toda planta enterrada o semi - enterrada (semisótano), siempre que su techo (cara inferior del forjado) esté a un metro o menos por encima del nivel del plano de rasante; la parte de planta semi - enterrada (semisótano) cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de un metro por encima de este nivel tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

Art. 55. *Planta baja.* — Es la primera planta por encima del sótano real o posible, cuyo pavimento esté situado entre 1,40 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano de rasante.

Art. 56. *Entreplanta.* — Planta que en su totalidad tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil total no exceda del 60% de la superficie útil de local a que esté adscrita.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entre planta será la correspondiente al uso a que se destine, y será igual o superior a 2,50 metros, caso que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de 2,30 metros en el caso de destinarse a almacenaje, aparcamientos o aseos.

Art. 57. *Aticos.* — Se permitirá en las zonas que así se especifique como nueva planta a añadir a las permitidas siempre que cumpla las siguientes condiciones:

— Que no se manifieste en fachada, para lo cual deberá retranquearse un mínimo de 3 metros con respecto a todas las alineaciones de fachada del edificio en cualquier punto de estas.

— Que el conjunto del edificio cumpla la altura edificable y sin que en ningún punto supere el plano imaginario del 40% de pendiente a partir de las líneas de fachada ni la altura máxima de cumbre establecida.

Art. 58. *Forma de medir la altura.* — La distancia vertical en metros se medirá desde la cota de la rasante de la calle, en el centro de la línea de fachada, hasta la cara inferior del último forjado que sirve de base a la cubierta.

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

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

En edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chafalán con la misma altura reguladora se aplicará la fórmula anterior, considerando el conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

En el caso de parcelas en esquina con altura reguladora distinta para las calles a las que recaiga el edificio, se aplicarán las normas de altura independientemente para cada fachada, pudiendo aplicarse en la de menor altura la altura correspondiente a la de mayor altura en una longitud máxima de 10 metros, medidos desde el vértice de la esquina entre ambas calles. El muro de

cerramiento lateral del edificio de mayor altura deberá tratarse con los mismos materiales que la fachada a la calle, debiendo realizarse con un ángulo con el plano de fachada de la calle de menor altura de entre 60 y 90 grados.

En solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, con los cuerpos edificatorios alineados a cada frente de fachada quedando estos separados por un espacio libre interior, cada uno se regulará a efectos de medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratara de edificios independientes.

Cuando se trate de solares enclavados en manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Art. 59. *Construcciones por encima de la altura.* — Por encima de la altura reguladora máxima, además de las chimeneas, sólo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio de pendiente inferior al 40%. El espacio resultante bajo dicha cubierta no podrá ser utilizado como espacio, habitable o no, excepto en los casos en los que se autorice expresamente en las normas zonales específicas.

b) Los remates decorativos de las fachadas.

Otro tipo de instalaciones, cajas de escalera y ascensores, cuartos de instalaciones generales del edificio o placas solares, podrán situarse por encima de la altura reguladora máxima, pero en ningún caso sobrepasarán la altura máxima visible del edificio.

Art. 60. *Aparatos elevadores.* — Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio de viviendas cuyo último piso este a doce metros o más, sobre la cota de la acera en el eje del portal y, uno por cada veinte viviendas o fracción.

En cumplimiento de la legislación de accesibilidad, aquellos edificios de uso privado de nueva construcción que tengan una altura superior a planta baja y una planta alzada, a excepción de las viviendas unifamiliares, deberán prever las condiciones de diseño y el espacio necesario para facilitar la posible instalación de un ascensor practicable.

Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el Reglamento de Aparatos Elevadores del Ministerio de Industria.

Art. 61. *Salientes y vuelos.* — Las fachadas serán planas y solo se permitirán salientes:

- Aleros.
- Balcones.
- Cornisas y molduras.

Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a los 3,5 metros, medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta de cada fachada.

El vuelo abierto máximo será:

- En las calles menores de 8 metros: 0,40 metros.
- En las calles de 8 metros o mayores: 1 metro.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo. Se prohíben expresamente los vuelos cerrados.

El vuelo de los aleros podrá superar en 30 centímetros del vuelo abierto máximo permitido.

Art. 62. *Cómputo de edificabilidad.* — A los efectos de edificabilidad únicamente computarán las superficies construidas transitables cubiertas que estén incluidas dentro del perímetro exterior de las plantas baja y superiores, excluidos los patio interiores descubiertos de la parcela. Los vuelos abiertos y soportales de planta baja computarán al 50% cuando estén cerrados por dos o menos lados, y al 100% cuando estén cerrados por más de dos lados.

El semisótano, caso de existir, no computará a no ser que la cara inferior de su techo supere en un metro cualquier punto de la rasante a fachada, en cuyo caso computará, a efectos de edificabilidad, la parte de su superficie que tenga la cara inferior de su techo un metro por encima de la rasante.

A efectos de edificabilidad tampoco computarán los espacios encerrados bajo los faldones de cubierta, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio.

Art. 63. *Cómputo de ocupación.* — Computará a efectos de la ocupación el perímetro cerrado exterior del edificio, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten dentro del perímetro del solar. Así mismo se contabilizan como superficie ocupada los patios de parcela cerrados.

No se incluirán los elementos volados sobre la vía pública ni los aleros de la cubierta ni los patios abiertos a fachada.

### CAPITULO III

#### HIGIENE Y CALIDAD

Art. 64. *Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad.* — Toda construcción, esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas señaladas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, al margen de las que específicamente se establecen en el presente Plan General o las que se puedan definir en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Art. 65. *Condiciones de exterior en viviendas.* — Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas.

Art. 66. *Condiciones mínimas de las viviendas.* — Toda vivienda contará como mínimo con el programa definido en el apartado 2 del artículo 18 de estas normas, siendo la superficie mínima de vivienda de 45 metros cuadrados.

Art. 67. *Iluminación.* — La iluminación será natural en todas las piezas víveras, a través de huecos en fachada de una superficie mínima igual a 1/10 de la superficie útil en planta de la pieza.

Todas las piezas habitables tendrán primeras luces. Sin embargo, cuando la pieza comunique con el exterior mediante segundas luces, estas dimensiones deberán duplicarse y en ningún caso podrán ser inferiores a la mitad de la fachada. Se entiende que existen segundas luces cuando el paramento de fachada de la pieza se encuentre situado a una distancia igual o superior a 2,50 metros del patio, calle o espacio libre, que forme el volumen de ventilación o iluminación.

Art. 68. — *Dimensiones mínimas.* — Las dimensiones mínimas de las piezas de la vivienda serán las establecidas en el apartado 2 del artículo 18 de estas normas.

Art. 69. *Comunicaciones verticales.* — Los zaguanes de entrada a edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho sobre mínimo de 2,50 metros hasta el acceso a la escalera.

Las mesetas y corredores de acceso a viviendas tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

Las escaleras de uso común en edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de un metro y ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de iluminación de 0,30 metros cuadrados.

Se permitirá igualmente escaleras con iluminación cenital con las siguientes condiciones:

- Superficie iluminación mínima 2/3 de la superficie útil de la caja.
- El lado mínimo del ojo de la escalera será 1,10 metros.
- Que se garantice suficientemente el sistema de ventilación.

Las escaleras en edificios destinados a usos distintos a los de viviendas tendrán la anchura mínima que establecida en la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y especialmente en el CTE DB-SU y CTE DB-SI.

Art. 70. *Ventilación.* — Todas las piezas habitables adscritas a un local de uso residencial reunirán las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y de ventilación natural, conforme a lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas. Se consideran piezas habitables a los efectos de estas normas las estancias o salones, dormitorios y cocinas. La superficie de ventilación que proporcionen las partes practicables de los huecos de iluminación en las piezas de los locales de uso residencial podrán reducirse hasta una tercera parte de los mínimos establecidos en el artículo 68 de estas normas.

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

Las piezas habitables de uso no residencial tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

Art. 71. *Salida de humos y gases.* — Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras; deberá separarse de estas mediante material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuera necesario.

En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto de colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema que garantice el perfecto funcionamiento.

Art. 72. *Saneamiento.* — Todas las edificaciones que requieran redes de desagüe verterán al alcantarillado intercalando una arqueta sifónica registrable.

Las cubiertas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, irán provistas de canales. Si se tratara de terrazas, las pendientes serán suficientes para que el agua discurra con facilidad y nunca inferior al 2%. En ambos casos las bajantes no podrán verter a la vía pública y deberán ir a la acometida de alcantarillado.

En las plantas bajas cuando no se destinen a vivienda, el Ayuntamiento exigirá la previsión de desagües al alcantarillado para el caso de que fuera preciso la instalación de servicios higiénicos.

Previo a la ejecución de cualquier conexión a la red municipal de alcantarillado se deberá realizar una comunicación para que el Ayuntamiento proceda a la supervisión de la ejecución de las obras necesarias. En este caso se deberá aportar aval al Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de las obras, que será devuelto al propietario una vez comprobado por parte del Ayuntamiento la adecuada ejecución de estas. Los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de dicha conexión, previo abono de la correspondiente tasa para la ejecución de las obras.

Art. 73. *Dotaciones de comunicación.* — Para las infraestructuras comunes de telecomunicaciones la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento de Pluralismo; su Reglamento, aprobado mediante Real

Decreto 401/2003, de 4 de abril; y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su disposición adicional sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a del citado Real Decreto-ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera de ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de infraestructura en edificios ya construidos.

Los proyectos técnicos, deben acompañar de manera separada el proyecto arquitectónico y deben garantizar que las redes de telecomunicación en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. Los proyectos que se presenten a licencia incluirán memoria, planos, pliego y presupuesto, en los que se establecerán previsiones sobre las instalaciones receptoras y de distribución de radio en frecuencia modulada, televisión por señal terrestre, televisión por satélite con al menos un canal con cobertura en el ámbito territorial a que pertenece el edificio, televisión de señal recibida por cable, telefonía básica y opción de redes de servicios integrados (RDSI) o más avanzados.

Previsiones constructivas: el proyecto señalará el emplazamiento de la azotea de antenas, con fácil acceso por zonas comunes del edificio; situará el armario de cabecera o recinto de instalaciones de telecomunicaciones superior (RITS) bajo las antenas; organizará un patinillo distribuidor registrable desde zonas comunes; situará por último el cuarto de control o recinto de instalaciones de telecomunicaciones inferior o modular, en su caso, todo ello adaptado a las características y dimensiones exigidos por su reglamentación.

Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

**Art. 74. Locales destinados a comercio o industria.** — Las piezas habitables de locales destinados a comercio o industria tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

**Art. 75. Locales destinados a alojamiento de animales.** — No se autorizan explotaciones domésticas, entendiendo como tales aquellas actividades ganaderas que se ubican en suelo urbano.

#### CAPITULO IV

##### ESTÉTICAS

**Art. 76. Obras de nueva planta.** — Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

**Art. 77. Obras sobre edificios demolidos.** — En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

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

**Art. 78. Obras de reforma.** — En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caractericen al edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

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

**Art. 79. Materiales.** — Como materiales preferentes se aconsejan los existentes en las tipologías predominantes. Cualquier otro material que esté en fachadas deberá ser revocado y pintado en una única tonalidad.

**Art. 80. Pinturas.** — Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante del entorno, recomendándose preferentemente los colores blanco u ocre, estando permitido la realización de zócalos en la parte inferior de las fachadas, siempre que el contraste producido con el tono predominante en el edificio no produzca alteraciones estéticas evidentes en el conjunto.

**Art. 81. Medianeras.** — Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán igual tratamiento que las fachadas.

**Art. 82. Huecos.** — Se cuidará de que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales.

**Art. 83. Cubiertas.** — Se recomienda la teja árabe o prefabricada de forma y color análogos a las existentes, aconsejándose el uso de teja vieja.

Se prohíbe expresamente la utilización de tejas negras y de color oscuro.

**Art. 84. Cerramientos y vallados.** — Los cerramientos y vallados de los patios a fachada y espacios libres en suelo urbano, podrán ser ciegos hasta dos metros de altura, en cuyo caso deberán cuidar la estética del entorno donde se realicen.

Los materiales deberán ser análogos en calidad y tratamiento a los empleados en la edificación interior.

**Art. 85. Conservación y limpieza.** — El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

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

**Art. 86. Anuncios y rótulos.** — Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas de los monumentos catalogados en este Plan General.

Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

**Art. 87. Antenas.** — Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retraerse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes.

**Art. 88. Aparatos de aire acondicionado.** — La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas de edificios está sujeta a previa licencia municipal, para lo cual, el interesado deberá acompañar a su solicitud los documentos acreditativos y justificativos de las condiciones siguientes:

— Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la comunidad de propietarios.

— Se deberán prever elementos de decoración/ocultación para evitar en lo posible que la maquinaria quede a la vista.

— En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración/ocultación.

— La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.

— En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 2 metros.

— En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

**Art. 89. Tendido de ropa.** — En los edificios de nueva construcción se procurará que los espacios previstos para el tendido de la ropa se ubiquen en zona no visibles desde la vía pública, como patios interiores o de manzana.

En el caso de preverse la zona de tendido de ropa en fachadas con frente a la vía o espacio público, deberá preverse, mediante solución constructiva que deberá quedar reflejada en el proyecto del edificio, elementos que impidan la vista de la ropa tendida desde el exterior.

#### TITULO IV

##### CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### CAPITULO I

##### VÍAS PÚBLICAS

**Art. 90. Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras.** — Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el correspondiente Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado y materiales de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico y tipo de los vehículos previstos.

En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamiento deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta.

Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, entorno, pavimentos tradicionales existentes, etc. se adoptará el firme más conveniente. Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes, etc.

La anchura mínima de paso libre en las aceras será de 1,50 metros. Si ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras.

Los viales de nuevo trazado, definirán con precisión sus características así como su entronque con los viales principales contemplados en este Plan General, así como con los existentes.

Se cumplirá todo lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Las travесías actuales o futuras de las carreteras, accesos a Lumpiaque se urbanizarán con calzadas no inferiores a 5,5 metros de ancho, una banda de aparcamiento al menos a un lado de 2,20 metros y dos aceras de ancho no inferior a 2,00 metros. Se podrán exceptuar aquellos tramos en que la edificación existente a la aprobación del Plan General, no declarada fuera de ordenación, lo impida.

## CAPITULO II

### ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

**Art. 91. Urbanización de zonas verdes.** — En los proyectos de urbanización se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrán de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación. Se plantarán especies propias de la zona, procurando trasplantar los árboles de tamaño suficiente que sea aconsejable conservar.

## CAPITULO III

### SERVICIOS URBANOS

**Art. 92. Red de abastecimiento de agua potable.**

• Captación, regulación, potabilización y distribución:

Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua, justificación de la concesión de captación y garantías de potabilidad. Se estará a lo dispuesto en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón.

Se prohíbe la captación de aguas para uso doméstico de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y de los organismos correspondientes. Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cauce o subsuelo mediante apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del organismo de cuenca.

Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.

Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE/IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

En el cálculo de la red se proyectarán mínimos de 180 litros por habitante y día, para consumo doméstico además de la dotación necesaria para usos no residenciales, estableciéndose de forma independiente los consumos previsibles en las áreas industriales o de servicio regulares.

Se cumplirá, así mismo, lo dispuesto en el CTE DB-SI de protección contra incendios en los edificios.

En las zonas de parques y jardines, se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos/habitante.

Se incluirá la documentación adecuada que justifique que se cuenta con los permisos suficientes de concesión de agua.

Los depósitos de regulación tendrán la capacidad suficiente para almacenar un volumen de agua que, según la previsión y cálculo, pueda cubrir la demanda de consumo de dos días en época de estiaje para una población de hecho horizonte.

Las aguas de uso doméstico deberán potabilizarse para que reúnan las condiciones legalmente establecidas por los organismos sanitarios.

En el caso de que exista una red de riego independiente de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación de ambas. En este caso, será obligatorio utilizar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilización de aguas.

El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discre-

cional, otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riegos y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

• Acometidas e instalaciones interiores:

Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, proyectos ordinarios de obras de urbanización o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.

Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.

De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.

Toda acometida, instalación interior general, contadores e instalaciones interiores particulares deberán ser realizadas por instalador autorizado, en las condiciones técnicas legalmente establecidas.

Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria. Se instalará un contador por abonado, aunque la acometida sea común, salvo que los usuarios se constituyan en comunidad de propietarios en cuyo caso se podrá suscribir una sola póliza de abono general con un único contador general para facilitar el servicio de control y lectura, aún cuando la facturación se haga por tantos mínimos como viviendas o unidades de usuarios se sirvan a través de dicho contador.

La solicitud de póliza de abono deberá venir acompañada del preceptivo boletín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.

De igual modo, para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y de actividades o apertura para los locales e industrias.

**Art. 93. Saneamiento y alcantarillado.** — En las zonas definidas como suelo urbano por este Plan General o en desarrollo de los planes parciales, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales o del sector. Las actuaciones que excepcionalmente requieran vertido directo o indirecto de residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Se tendrá en cuenta el artículo 17 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón, que regula los principios y condiciones generales por los que se deben regir los servicios de saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Asimismo, el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (PASD) en su revisión más reciente aprobada por Decreto 107/2009, de 9 de junio, define los criterios de actuación y obras específicas en materia de saneamiento y depuración de las aguas en el territorio aragonés.

Según el artículo 4 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración serán los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, vigente en el momento de aprobarse inicialmente el proyecto de urbanización o el proyecto técnico equivalente que correspondan según la clasificación y calificación del suelo.

**Art. 94. Redes de saneamiento.** — Se utilizará el sistema separativo en todas las zonas de nueva urbanización y en la que se realicen obras de reparación o mejora: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes para aguas fecales y pluviales. Se tenderá a la sustitución del sistema unitario.

A la red de pluviales se dirigirán solamente las aguas que provengan de lluvia, depósitos de agua y riegos.

Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales, preferentemente por debajo de las aceras, y a las distancias mínimas exigidas por la normativa vigente.

Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA/73 "Instalaciones de salubridad: alcantarillado".

Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

Los colectores tendrán un diámetro mínimo de 300 milímetros y serán de PVC teja.

Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 metros/segundo en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 metros/segundo.

Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

Se establecerán pozos de registro entre 30 y 50 metros.

En las cabecezas de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (PASD), se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamientos de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

a) En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.

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

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al igual que el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal

Art. 95. *Acometidas de vertido*. — Se prohíben los vertidos directos e independientes a la red. Todas las parcelas en suelo urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.

Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, proyectos ordinarios de obras de urbanización o, en su defecto, donde determine el Ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberá preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

—Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos. En calles, se construirán pozos de registro en los quiebrros de las alineaciones y, como mínimo, se dejarán previstos de 50 metros.

—Las secciones serán, como mínimo, de 25 centímetros de diámetro interior.

—Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro, a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.

—Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 metros en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.

—Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.

—En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.

—En todas aquellas conducciones de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.

—En el desagüe general de todo edificio, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.

Tal y como se establece en el artículo 72 de estas normas, previo a la ejecución de cualquier conexión a la red municipal de alcantarillado se deberá realizar una comunicación para que el Ayuntamiento proceda a la supervisión de la ejecución de las obras necesarias. En este caso se deberá depositar aval en el Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de las obras, que será devuelto al propietario una vez comprobado por parte del Ayuntamiento la adecuada ejecución de éstas. Los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de dicha conexión, previo abono de la correspondiente tasa para la ejecución de las obras.

En suelo de uso industrial cada parcela deberá contar en su acometida con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

Art. 96. *Vertidos prohibidos a la red de saneamiento*. — Como norma general, está prohibido verter directamente a la red de saneamiento municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento.

Está estrictamente prohibido el vertido de purines al alcantarillado.

Respecto al vertido y depuración, se observarán las disposiciones del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, en desarrollo del artículo 67 de la Ley de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

Art. 97. *Vertidos permitidos*. — Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la reglamentación que desarrolla el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas en el citado Reglamento de vertidos industriales a redes municipales de alcantarillado, deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Art. 98. *Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno*. — Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que la Confederación Hidrográfica del Ebro establezca para los mismos, en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.

Se prohíbe con carácter general los vertidos directos al terreno y la inyección de agua residual al subsuelo.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales.

Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos de/o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc).

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

Las instalaciones ganaderas, según sus especies, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria que les sea de aplicación, así como lo dispuesto en esta normativa para ellas.

Art. 99. *Red de distribución de energía eléctrica*. — Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de alta tensión, ubicadas en suelo urbano residencial. Las líneas de distribución urbana en baja tensión serán subterráneas, tolerándose cables trenzados adosados a la fachada, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las normas complementarias establecidas por los Reglamentos de Baja y Alta Tensión y las compañías suministradoras.

Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.

En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias. En estos casos se permitirá que, sobre rasante, se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúen.

El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la compañía suministradora.

Las potencias mínimas por vivienda serán las establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en vigor en cada momento, y que actualmente están fijadas en:

— Grado de electrificación elevada: 9.200 vatios.

— Grado de electrificación básica: 5.750 vatios.

Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por la Instrucción Técnica del Ministerio de Industria correspondiente, ITC-BT-10.

Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.

Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

Art. 100. *Alumbrado público*. — Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las normas e instrucciones para alumbrado público de la DGA, entre las que está la Orden de 8 de abril de 1987, del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se regulan las especificaciones técnicas e inspección de las instalaciones de alumbrado público.

En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio a alta tensión u otros sistemas similares.

En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán muy en cuenta las condiciones estéticas de la zona.

Se cuidará muy especialmente la iluminación de los cruces de las vías.

Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux de servicio. En vías secundarias, de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, así como las vías de núcleos rurales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio. Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,7.

El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

Art. 101. *Red telefónica*. — Los proyectos de urbanización y obras ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior. El trazado de la red será subterráneo en el suelo urbano.

Art. 102. *Redes públicas de comunicaciones electrónicas.* — La explotación de las redes y la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas se realiza en régimen de libre competencia.

Los operadores inscritos en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Telecomunicaciones tienen derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas, en los términos establecidos en el capítulo II del título III de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y en el título IV del Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas aprobado por Real Decreto 424/2005, de 15 de abril. Previamente al ejercicio de este derecho deberán obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

#### TITULO V

##### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

#### CAPITULO I

##### RÉGIMEN DE SUELO URBANO

Art. 103. *Suelo urbano.* — Constituyen el suelo urbano los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, los que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, los que han quedado incluidos en la delimitación definida en los correspondientes planos de este Plan General o los terrenos que, en ejecución del planeamiento, han sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Se distinguen dos categorías:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

Art. 104. *Edificación en suelo urbano.* — En esta clase de suelo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de LUA.

Art. 105. *Usos previstos.*

- Viviendas.
- Garajes.
- Comercios.
- Salas de reunión.
- Espectáculos.
- Hostelería (bares, fondas, hoteles, etc.).
- Oficinas.
- Religiosos.
- Culturales.
- Deportivos.
- Representativos.
- Talleres domésticos.

— Industrias artesanas que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 15 CV y de 50 dB(A) en potencia y sonido. El Ayuntamiento puede limitar estos usos, siempre que lo crea aconsejable. En todo caso, nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en la NBE-CA-82.

Art. 106. *Usos tolerados.*

— Industriales que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

— Almacenamiento siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

Art. 107. *Renovación del uso.* — En los usos considerados como tolerados, se permitirán obras de ampliación y reforma de las instalaciones actuales, así como de ampliación y variación de los sistemas de producción, siempre que estas modificaciones no supongan la inclusión de estos usos en los definidos como prohibidos en este Plan General.

La extinción del uso comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, debiendo ser sustituido por los que se determinan en el presente Plan General.

Art. 108. *Usos prohibidos.*

— Los no incluidos en los anteriores apartados.

— Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial, y las pequeñas explotaciones, considerando como tales las definidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones y actividades ganaderas.

— Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50 dB(A) medidos en el interior de la vivienda más próxima.

— Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón. Se exceptúan aquellas pequeñas instalaciones necesarias, para los usos permitidos en suelo urbano, siempre y cuando cumpla la reglamentación que les sea de aplicación.

Art. 109. *Usos existentes.* — Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que resultaron, según lo anterior, como prohibidos, se considerarán fuera de ordenación en cuanto a uso.

No podrán realizarse en ellos obras de reforma salvo que estas se hagan para cambiar el tipo de uso a otro permitido por el presente Plan General.

## CAPITULO II

### ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

#### SECCIÓN 1.ª — CASCO HISTÓRICO

Art. 110. *Ambito y características.* — Zona que comprende la edificación más consolidada y tradicional del núcleo actual de Lumpiaque. En esta zona la edificación se ajustará al tipo tradicional de la localidad, manzana cerrada con edificios alineados con los viales entre medianerías.

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

Art. 111. *Condiciones de usos.* — Los usos admitidos en esta zona del suelo urbano, son los siguientes:

- Uso residencial: Residencial colectivo y unifamiliar.
- Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.
- Uso hotelero: Sin limitaciones.
- Oficinas: Sin limitaciones.
- Espectáculos: Solo en planta baja.
- Religioso: Sin limitaciones.
- Cultural: Sin limitaciones.
- Deportivo: Sin limitaciones.
- Representativo: Sin limitaciones.
- Sanitario: Sin limitaciones.

— Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Tendrán una limitación de 15 CV y nivel sonoro máximo de 50 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. En todo caso nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en la NBE-CA-82.

— Almacenamiento: Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

— Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

Art. 112. *Condiciones de volumen.*

— Mantenimiento: Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, cercas, banales, etc., que configuran al núcleo de población así como los espacios por ellos conformados (corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc.) que tendrán consideración de interés ambiental.

A tal efecto se deberán conservar todos los muros de piedra (sillería o mampostería) existentes y en los casos de renovación de la edificación se tendrán que reutilizar en la nueva construcción.

— Altura máxima edificable: La altura máxima edificable será de 10 metros (B+2), medidos según indican las normas contenidas en el título III Condiciones Generales de la Edificación. La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 metros

Se autoriza la planta bajocubierta, en las condiciones establecidas en las normas generales para los áticos retranqueados. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas

— Ocupación: La planta baja y los sótanos de los edificios podrán ocupar la totalidad del solar. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 75% de la parcela, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo al lindero posterior a 3 metros.

Las parcelas que se acojan al fondo mínimo quedarán exentas del cumplimiento del retranqueo mínimo indicado, y del cumplimiento de la ocupación máxima en plantas alzadas.

— Parcela mínima: En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 100 metros cuadrados de superficie y 5 metros de longitud de fachada al vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de este Plan, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas normas en caso de destinarse a uso residencial. Para otros usos autorizados, deberá justificarse que puede garantizarse el cumplimiento de la normativa específica de aplicación. En caso contrario, se deberá proceder a la normalización y agrupación de fincas.

No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultante, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

— Edificabilidad máxima: En el Casco Antiguo se establece una edificabilidad máxima de 2,50 metros cuadrados/metros cuadrados.

El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones.

— Fondo máximo y mínimo: Se establece un fondo máximo en plantas alzadas de 15 metros, respetando en todo caso la condición de separación mínima a lindero posterior de 3 metros

Se establece un fondo mínimo edificable en todas las plantas de 10 metros para aquellas parcelas que por su tamaño y morfología, en aplicación de las normas de ocupación y edificabilidad produzcan soluciones que hagan inviable el desarrollo del programa mínimo de vivienda.

La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las normas generales de edificabilidad, ocupación y retranqueos de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo. La aplicación de esta norma se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

— Alineaciones: Las alineaciones establecidas en los planos correspondientes son obligatorias, no permitiéndose retranqueos a las fachadas con frente a vía o espacio público.

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

Art. 113. *Condiciones estéticas.* — Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el Casco Antiguo debe poseer y a tal efecto, toda solicitud de obra nueva, de modificación o consolidación, llevará una documentación de las preexistencias en la zona objeto que permitan contemplar la relación existente con la trama a la que pertenece. Esta documentación constará como mínimo de:

- Fotografías del estado actual, que permitan una visión completa.
- Alzados del conjunto integrado (E 1:200) del estado actual y del proyectado.
- Memoria comparativa en la que se hagan constar las discontinuidades o rupturas (de volúmenes, materiales, espacios, etc.) en el caso de que las hubiera.
- Memoria del uso que va a hacerse del edificio.

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

- Aleros y fondos de vuelo: Se establece un alero mínimo de 30 centímetros.
- Huecos: Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de lo macizo predominará sobre lo hueco en las fachadas, prohibiéndose soluciones en las que los huecos o zonas acristaladas sean superiores al 50% de la superficie de cada fachada.
- Carpintería: Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento. Se permite el uso de carpinterías de aluminio y PVC en todos oscuros, que no resulten agresivos, disonantes o llamativos. Queda prohibido el uso del aluminio en su color natural u otros materiales en tonos claros.

• Barandillas: Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas, de formas simples, adaptadas en su diseño a las soluciones tradicionales de la zona. Se prohíbe, aún parcialmente, cualquier antepecho con obra (fábrica, celosías, etc.).

• Cubiertas: Serán inclinadas, de formas sencillas, con faldones vertiendo a las alineaciones exteriores, pendiente máxima del 40% y con la posibilidad anteriormente señalada de realizar una terraza parcial.

Se recomienda la teja cerámica y la de hormigón de color y textura similar a las habituales en la zona. Se prohíbe expresamente la teja negra.

• Fachadas: Los materiales de fachada serán lo tradicionales y habituales en la población. Los materiales autorizados son el ladrillo en colores terrosos o ocres, los revocos en colores blanco o tierras, aplacados y mampostería en piedra de la zona. Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillos o aplacados esmaltados o similares con acabado brillante o en tonos no tradicionales, como naranja o rojo.

• Obras de reforma: Las obras de reforma deberán tender a recuperar texturas de muros de las fachadas originales, eliminando las obras y postizos posteriores que alteran el carácter de la fachada.

No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

#### SECCIÓN 2.<sup>a</sup> — ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

Art. 114. *Ambito y características.* — Zona que comprende las áreas de expansión de la población, con coexistencia de viviendas unifamiliares aisladas en parcela, viviendas adosadas y edificación colectiva. El patrón de crecimiento de esta zona ha sido bastante irregular.

Las Ordenanzas de aplicación en esta zona se plantean como objetivo principal la reordenación y mejora del espacio público, con el establecimiento de nuevas alineaciones que garanticen la mejora de la calidad de dichos espacios.

Se establecen limitaciones en función del ancho de calle para racionalizar en lo posible la edificación resultante de la ordenación.

Art. 115. *Condiciones de uso.* — Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 111.

Art. 116. *Condiciones de volumen.*

- Altura máxima edificable y construcciones por encima de la altura máxima. La altura máxima edificable se establece en función del ancho de calle.
  - Calles de anchura mayor o igual a 10 metros: 10 metros (B+2).
  - Calles de anchura menor a 10 metros: 7 metros (B+1).
- La cumbre podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 metros.

Se autoriza la planta bajocubierta, en las condiciones establecidas en las normas generales para los áticos retranqueados. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas.

- Ocupación: La edificación en planta baja y sótano podrá ocupar el 100% del terreno. En altura se podrá llegar al 75% de ocupación de la superficie total de la parcela neta, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo a lindero posterior de 3 metros. Se exceptúan de esta limitación las parcelas que se acojan al fondo mínimo.

- Parcela mínima: Será aplicación lo establecido en el artículo 111.4.

- Edificabilidad: La edificabilidad se establece en función del ancho de calle.
  - Calles de anchura mayor o igual a 10 metros: 2,0 metros cuadrados/metro cuadrado.
  - Calles de anchura menor a 10 metros: 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones.

- Fondo máximo y mínimo: Será de aplicación lo establecido en el artículo 112.6.

- Alineaciones: Las alineaciones señaladas en los planos se entenderán como alineaciones máximas, permitiéndose los retranqueos de la edificación respecto a éstas. En caso de retranqueos, la zona resultante del retranqueo deberá vallarse de acuerdo a su condición de zona urbana y de forma coherente con la fachada de la edificación, tanto en los materiales empleados como en su diseño.

- Cubiertas: Será de aplicación lo establecido en el artículo 112.8.

Art. 117. *Condiciones estéticas.* — Se prestará especial, atención a la disposición de volúmenes y elementos formales utilizando volúmenes simples de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que las circunde pero evitando fusiones y mimetismos. A tal efecto, se establecen con carácter de recomendación los criterios contenidos para el casco antiguo en el artículo 112.

Art. 118. *Cercas.* — Las cercas o vallados resultantes de los retranqueos deberán proyectarse y ejecutarse de forma coherente con la fachada de la edificación, tanto en los materiales empleados como en su diseño. Deberán contar con un zócalo ciego de al menos 0,50 metros de altura del mismo material que el utilizado en la fachada del edificio, pudiendo rematarse con elementos de cerrajería, vegetación, etc. hasta una altura mínima de 2 metros. Se prohíben expresamente los vallados metálicos simples, como las vallas de simple torsión o análogos.

#### SECCIÓN 3.<sup>a</sup> — ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

Art. 119. *Ambito y características.* — Zona que comprende las nuevas áreas de crecimiento resultantes de las nuevas unidades de ejecución y que será de aplicación también a la zona de suelo urbanizable delimitado de uso residencial. Se establecen dos grados, para favorecer la coexistencia de pequeños bloques multifamiliares con zonas comunes con la tipología de vivienda unifamiliar y/o la existencia de viviendas únicamente de tipología unifamiliar.

Art. 120. *Condiciones de uso.* — Los usos admitidos en el suelo urbano residencial extensivo son los siguientes:

- Uso residencial:
  - Grado 1: Residencial colectivo y unifamiliar en coexistencia.
  - Grado 2: Residencial unifamiliar.
- Uso comercial:
  - Grado 1: En situación 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: En situación 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
- Uso hotelero:
  - Grado 1: En situación 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: Prohibido en cualquier situación.
- Oficinas:
  - Grado 1: En situación 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: Prohibida en cualquier situación.
- Espectáculos:
  - Grado 1: En situación 2.<sup>a</sup> o 3.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: Prohibida en cualquier situación.
- Religioso:
  - Grado 1: En situación 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: En situación 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
- Cultural:
  - Grado 1: En situación 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: En situación 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
- Deportivo:
  - Grado 1: En situación 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: En situación 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
- Representativo:
  - Grado 1: En situación 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
  - Grado 2: En situación 5.<sup>a</sup> o 6.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
- Industrial: todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación, vigente para las zonas residenciales.
  - Nivel sonoro máximo de 50 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima.
    - Grado 1: En situación 2.<sup>a</sup> o 3.<sup>a</sup> de las establecidas en el artículo 15.
    - Grado 2: Prohibida en cualquier situación.

• Almacenamiento: Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

— Grado 1: En situación 2.ª o 3.ª de las establecidas en el artículo 15.

— Grado 2: Prohibida en cualquier situación.

• Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

Art. 121. *Condiciones de volumen.*

• Altura máxima edificable: La altura máxima edificable se establece para todos los grados en B+1 y 7 metros de altura.

La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 metros

No se autoriza la planta bajocubierta.

• Ocupación máxima: La edificación se situará respetando las alineaciones establecidas en estas Normas y debiendo retranquearse de las mismas:

— Grado 1: 60% en todas las plantas.

— Grado 2: 50% en todas las plantas.

• Parcela mínima:

— Grado 1: 250 metros cuadrados y 6 metros de longitud de fachada para vivienda unifamiliar y 600 metros cuadrados y 10 metros de longitud de fachada para vivienda colectiva

— Grado 2: 300 metros cuadrados y 6 metros de longitud de fachada para vivienda unifamiliar aislada y 150 metros cuadrados y 6 metros de longitud de fachada para vivienda unifamiliar adosada o pareada.

El número de edificios de vivienda unifamiliar que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por estas mínimas.

• Edificabilidad máxima:

— Grado 1: 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta.

— Grado 2: 1,0 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta

• Situación de la edificación: La edificación se situará respetando las alineaciones establecidas en estas normas y debiendo retranquearse de las mismas:

— Grado 1: No se establece en residencial colectiva, 3 metros mínimo a todos los linderos en vivienda unifamiliar.

— Grado 2: 3 metros mínimo a todos los linderos en vivienda unifamiliar.

En la tipología de vivienda unifamiliar adosada, el mencionado retranqueo deberá cumplirse en el conjunto edificatorio. En agrupaciones de más de 10 viviendas unifamiliares adosadas, deberá preverse una separación de 3 metros entre cada grupo de 10 viviendas o fracción.

• Fondo máximo y mínimo: Será de aplicación lo establecido en el artículo 112.6 en la tipología de vivienda colectiva en grado 1. No será de aplicación en el resto de los casos.

• Aparcamientos: En la zona se obliga a resolver las necesidades de aparcamientos que generen las nuevas construcciones por encima de los siguientes standards:

— Una plaza por vivienda.

— Una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos (o el mínimo determinado en función de las condiciones establecidas en cada uso).

A este respecto, y en beneficio de cómodo acceso en coche a la zona, los retranqueos podrán destinarse a parking descubiertos, en cuyo caso no será obligatorio su cercado.

• Cubiertas: Podrán ser necesariamente inclinadas o planas. La pendiente en cubiertas inclinadas no podrá ser superior al 40%, debiendo ajustarse lo más posible a la tradicional utilizada.

Los materiales autorizados en cubiertas inclinadas serán los mismos que en la zona de Casco Histórico.

En cubiertas planas se prohíben expresamente las soluciones con acabados metálicos, o impermeabilizaciones vistas, debiendo tener la cubierta un acabado adecuado.

Art. 122. *Condiciones estéticas.* — Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que los circunde. A tal efecto, se establecen con carácter de recomendación los criterios contenidos para el Casco Antiguo en el artículo 113.

Se prohíben expresamente las soluciones de fachada en que los huecos o zonas acristaladas superen el 50% de la superficie de cada fachada.

Art. 123. *Jardinería.* — Será obligado ajardinar el 30% de la superficie de la parcela libre de edificación en las tipologías de vivienda unifamiliar en cada uno de los grados. En la tipología de vivienda colectiva permitida en el grado 1 será obligatorio que el acabado de las superficies de parcela libre de edificación tengan al menos un 15% de su superficie con acabado "blando", bien mediante zonas ajardinadas, o mediante acabados con gravillas, jardineras, etc., prohibiéndose espacios libres completamente pavimentados.

Se tenderá a la utilización de especies autóctonas en los ajardinamientos previstos.

#### SECCIÓN 4.ª — ZONA INDUSTRIAL

Art. 124. *Ambito y características.* — Zona que comprende el área prevista para la implantación de usos industriales, que será de aplicación a la zona de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

Su tipología será la propia de usos industriales y terciarios, en edificación aislada o adosada en naves nido. El propósito de la ordenación en esta zona será promover la especialización de esta zona para usos industriales de baja afección ambiental combinados con usos de equipamientos y terciarios.

Se procede a fijar unos parámetros básicos, que serán concretados y ampliados en los correspondientes planes parciales a realizar.

Art. 125. *Condiciones de uso.* — Los usos admitidos son:

• Residencial: Prohibido a excepción de una vivienda unifamiliar para personal de control, vigilancia y mantenimiento de las instalaciones. Se limita el número a una vivienda por instalación industrial.

• Almacenamiento: Permitido en general. Prohibido el almacenamiento nocivo o peligroso.

• Industrial: Permitida la industria de baja afección ambiental. Prohibidas las industrias peligrosas y las susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

• Comercial: Permitido sin limitación, esté o no vinculado al uso industrial.

• Oficinas: Permitido sin limitación, esté o no vinculado al uso industrial.

• Hostelería: Permitido sin limitación.

• Hotelero: Permitido en situación 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15.

• Equipamientos: Permitidos sin limitaciones.

Se admitirán también otros usos vinculados al principal, siempre que sean compatibles con los admitidos.

Art. 126. *Condiciones de volumen.*

• Altura máxima edificable:

— Usos productivos: Altura máxima de la edificación de 7,50 metros y dos plantas, con una altura máxima visible de 12 metros. Podrán construirse entreplantas dentro de la altura fijada, en las condiciones establecidas en el artículo 36, computándose estas en la edificabilidad asignada a cada parcela. Motivadamente, podrá aumentarse la altura máxima visible para alojar puentes grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento del número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

— Usos terciarios y de equipamientos: Altura máxima de la edificación de 13,00 metros y cuatro plantas, con una altura máxima visible de 17,00 metros. Será de aplicación la normativa establecida para dichos usos en estas normas.

• Ocupación máxima: La ocupación sobre o bajo rasante no será superior al 90% de la parcela.

• Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima establecida se limita a 1,20 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta para usos productivos y terciarios y de 2,00 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta para usos de equipamientos.

• Posición de la edificación: Los edificios se retranquearán respecto al vial de acceso un mínimo de 4,50 metros. La separación al resto de linderos se establece en 3 metros.

Cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario, o naves nido, los retranqueos laterales deberán cumplirse para el conjunto de la edificación, manteniéndose el retranqueo a fachada en las mismas condiciones.

Art. 127. *Condiciones higiénico-sanitarias.* — Además de las establecidas en la legislación vigente y en cada Reglamento aplicable según la instalación de que se trate las edificaciones de almacenamiento o industriales deberán estar dotadas de aseos higiénicos para uso de los operarios. También se establecerán las necesarias medidas de prevención de incendios.

#### SECCIÓN 5.ª — ZONA DE LAS CUEVAS

Art. 128. *Ambito y características.* — Zona que comprende las cuevas existentes en la localidad y que ha presentado diversos problemas a lo largo de los años derivados tanto del estado en que se encuentran las propias cuevas y los viales incluidos en dicho conjunto, en muchos casos sin urbanizar, como de conflictos de propiedad.

Debido a la carencia de servicios y condiciones para que las parcelas de esta zona cumplan con las condiciones de solar que establece la legislación, se opta por delimitar un ámbito de reforma interior, que deberá desarrollarse mediante un instrumento de planeamiento concreto, un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

Se prevé en él la reducción de la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento hasta el 1%, así como la eliminación de la exigencia del cumplimiento de los módulos de reserva establecidos por la legislación vigente, con excepción del 10% de la superficie afectada con destino al sistema local de espacios libres de uso y dominio público.

Art. 129. *Condiciones de desarrollo.* — Para el desarrollo del ámbito completo, el instrumento de planteamiento previsto es el Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Sin embargo, y dadas las singulares características de este ámbito, los distintos modelos de propiedad de las cuevas (sobre y bajo rasante), sus distintos grados de urbanización y consolidación, etc., se considera necesario articular un medio de desarrollo alternativo, que permita el tratamiento independiente de algunas de las zonas incluidas dentro del ámbito siempre que se cumplan unas condiciones que lo permitan. Para ello se contempla la posibilidad de la delimitación de unidades de ejecución y su desarrollo mediante el correspondiente estudio de detalle.

Las condiciones que deberán acreditarse para autorizar el desarrollo de zonas incluidas en este ámbito de forma independiente serán las siguientes:

— Titularidad sobre la parcela o parcelas sobre las que se desarrollarán las edificaciones.

— Existencia, o compromiso de su mejora mediante la redacción del correspondiente proyecto de obras ordinarias y ejecución de las mismas, de todos los

servicios en el frente de la parcela, cumpliendo los criterios de calidad municipales y las condiciones establecidos por la normativa y las distintas compañías suministradoras, así como el resto de condiciones para que la/s parcela/s adquirieran la condición de solar.

— Cesión, en caso de su existencia, de las construcciones, espacios, ocupaciones, etc situadas bajo suelos de titularidad pública o de distinta titularidad de la del solicitante correspondiente.

— Propuesta de alineaciones y ordenación, mediante la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y el estudio de detalle que la ordene, de acuerdo que la superficie afectada por nuevas alineaciones o que sea objeto de cesión no supere en un 15% la superficie bruta de la/s parcela/s.

### CAPITULO III

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 130. *Desarrollo del suelo urbano no consolidado.* — En la superficie de suelo urbano no consolidado definida en el presente Plan General de Ordenación Urbana está previsto actuar directamente a través de unas unidades de ejecución definidas en el mismo cuyas determinaciones vienen establecidas en las fichas que se encuentra en documento anejo a estas normas.

### CAPITULO IV

#### NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS

Art. 131. *Objeto y ámbito de aplicación.* — Las presentes normas tienen por objeto la protección de edificios de interés.

El ámbito de aplicación serán las posibles intervenciones sobre los edificios catalogados: de interés arquitectónico y ambiental.

Los grados de catalogación establecida se define en los artículos siguientes.

Art. 132. *Edificios de interés arquitectónico.* — Pertenecen a este grado las siguientes edificaciones:

— La iglesia parroquial de San Francisco de Asís, de estilo mudéjar, del siglo XVII, construcción singular de gran valor arquitectónico y artístico, cuya torre está declarada como bien de interés cultural.

— La ermita de Santa Bárbara, del siglo XVIII.

— Antiguo lavadero.

— Edificios en la calle Muntadas, del siglo XVIII, uno de ellos con un escudo de armas de los Trasobares en la fachada.

— Antiguo granero del Conde de Aranda, del siglo XVIII.

— Edificio calle San Francisco.

En el documento "Catálogos" del Plan General de Ordenación Urbana se incluye la delimitación gráfica del entorno y su régimen de protección:

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

— Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 133. *Condiciones de intervención.* — Las posibles intervenciones a realizar en estos edificios deberán respetar tanto su configuración externa como la del interior del edificio.

Se entiende como configuración externa la envolvente volumétrica del edificio y la forma, composición y materiales de sus fachadas y cubiertas.

Se entiende como configuración interna la forma y situación de sus comunicaciones verticales y del sistema estructural.

Previamente a la ejecución de cualquier tipo de obras será necesario realizar un levantamiento gráfico de la totalidad del edificio y las fachadas de los medianeros (si existieran). La intervención se efectuará a través de un proyecto en el que, además de las obras a realizar, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto tanto para la restauración de elementos individualizados como para el resto, sin que en ningún caso se alteren los aspectos fundamentales del edificio. Así mismo deberá tenerse en cuenta, para la intervención en estos edificios la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 134. *Edificios de interés ambiental.* — Las obras a ejecutar en estos edificios podrán afectar a la totalidad del mismo con la única excepción de su aspecto y configuración exterior, respetando en todos los casos la envolvente del edificio y la totalidad de su fachada. De esta manera las obras a realizar en su interior podrán alcanzar el grado que hiciera falta para la puesta en uso del mismo, con las únicas limitaciones que imponen las Ordenanzas higiénico-sanitarias.

### TITULO VI

#### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

### CAPITULO I

#### RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 135. *Suelo urbanizable.* — El suelo urbanizable está formado por los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, y que se prevea su posible transformación a través de los instrumentos urbanísticos que procedan.

Art. 136. *Delimitación y calificación del suelo urbanizable.* — El suelo urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que han sido clasificados como tales, y que sus límites vienen establecidos en el Plano de Ordenación del Municipio PO-2 "Clasificación del Suelo". Se desarrollarán urbanísticamente mediante Plan Parcial. Se distinguen en este Plan General dos categorías:

— Suelo Urbanizable Delimitado: Según el artículo 22 del Reglamento de desarrollo de la LUA está constituido por los sectores de urbanización prioritarios previstos en este PGOU para desarrollar urbanísticamente el municipio. Se incluyen en esta categoría los nuevos asentamientos de población.

Se han definido en este PGOU seis sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, cinco de uso residencial y uno industrial, cuyas fichas se encuentran en un documento Anejo a estas Normas.

— Suelo Urbanizable No Delimitado: Son los terrenos que no han sido incluidos en ningún otro tipo de clasificación de suelo. Se han clasificado dentro de esta categoría, una zona junto al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de Uso Industrial SI-6.

Art. 137. *Evaluación de impacto ambiental.* — Será de aplicación cuando las características de superficie o de algún otro de los aspectos contemplados en la Ley así lo requiera.

El contenido de la Evaluación de Impacto Ambiental será el definido en el Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (modificado por Ley 6/2010, de 24 de marzo).

Independientemente, si alguna de las actuaciones requiere por sí misma, algún otro instrumento medioambiental deberá cumplirse en cada caso la legislación que sea de aplicación, como la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

### CAPITULO II

#### CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

En suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante Plan Parcial, que podrá ser de iniciativa pública o privada, que contenga las determinaciones de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Aragón y el Reglamento que la desarrolla.

Podrán desarrollarse por fases según se especifique en su documento de aprobación.

En suelo urbanizable no delimitado se definirán previamente uno o varios Sectores en las condiciones del artículo 38 de la LUA y 30.2 del Reglamento.

### TITULO VII

#### NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO I

#### RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE

Art. 138. *Suelo no urbanizable.* — Forman parte del suelo no urbanizable los terrenos del término municipal en los que concurra algunas de las siguientes circunstancias:

a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de Recursos Naturales o que el propio Plan General reconozca tal carácter en razón a sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Así mismo se incluirán en esta categoría los terrenos que, en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica y hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

b) Que el Plan General no considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Art. 139. *Delimitación y calificación del suelo no urbanizable.* — El suelo no urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que tienen algunos de los requisitos señalados en el artículo precedente de las presentes normas urbanísticas. Sus límites vienen establecidos en el Plano de Ordenación del Municipio PO-2 "Clasificación del Suelo".

Se distinguen en este Plan General, dos categorías:

• Suelo No Urbanizable Especial: Según el artículo 22 del Reglamento de desarrollo de la LUA está constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. También se integran en esta categoría aquellos otros terrenos que puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o que se encuentren sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseje, por razón de la seguridad de las personas o de los bienes, su destino a un aprovechamiento urbanístico.

En estos terrenos la Ley Urbanística de Aragón, artículo 22, prohíbe cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el régimen limitativo establecido por la legislación sectorial.

En el término municipal de Lumpiaque existen unas zonas definidas en las que se da este régimen especial de protección que conlleva el Suelo No Urbanizable Especial:

— Espacios protegidos:

1. Ojos del Pontil (Humedal).
2. Balsa "El Jucal" y "El Bodegón".
3. LIC Sierra de Nava Alta-Puerto de Chabola.
4. Vías pecuarias.

—Yacimientos arqueológicos y paleontológicos:

Según los datos disponibles, facilitados por la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Turismo de la DGA, los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos son los que aparecen en el catálogo del presente PGOU.

• Suelo No Urbanizable Genérico: Son los terrenos que, debido a su valor agrario, o por sus especiales características físicas, no requiere de ninguna protección especial.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana están señalados en el Plano de Ordenación del Municipio PO-2 “Clasificación del Suelo”.

Art. 140. *Parcelaciones urbanísticas.* — Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población, en la forma en que éste se define posteriormente.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él se imponen en las presentes Normas Urbanísticas, no dan derecho a indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas o que infrinja la legislación urbanística.

La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan algunos de los siguientes requisitos:

—Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no conllevará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

—Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades.

—Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

Los notarios y registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de “indivisible” en aquellos casos o fincas en las que se hayan autorizado edificaciones, e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Art. 141. *Evaluación ambiental.* — La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente regula un proceso de evaluación ambiental mediante el cual se integran los aspectos ambientales en los planes que tengan incidencia y efectos significativos sobre el medio ambiente en un documento técnico, el informe de sostenibilidad ambiental que se incorporará como anejo a la memoria explicativa de los planes y programas.

Esta Ley tiene su desarrollo en una ley del Gobierno de Aragón, la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

Independientemente, si alguna de las actuaciones requiere por sí misma, algún otro instrumento medioambiental deberá cumplirse en cada caso la legislación que sea de aplicación.

## CAPITULO II

### CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 142. *Núcleo de población.* — Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones de características residenciales, lo suficientemente próximas que sean susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes y puedan ser generadores de requerimientos y necesidades asistenciales.

Art. 143. *Medidas tendentes a evitar la formación de núcleo de población.* — A fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto a otras edificaciones o construcciones de las mismas características, se establecen las siguientes condiciones en Suelo No Urbanizable

Art. 144. *Condiciones de aislamiento:*

a) Parcela mínima: Se establece como parcela mínima a efectos urbanísticos: 10.000 metros cuadrados.

b) Distancia entre edificaciones: Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros para evitar la formación de servicios comunes. No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial.

No será autorizable la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable cuando ya exista un número de edificaciones con este uso igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 150 metros.

c) Retranqueos: Se fijan las distancias mínimas de 8 metros a la vía a que se da frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad, con objeto de marcar la condición de aislada de la edificación y además servir de protección de los caminos locales.

Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas, deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento, si este existiese. El tratamiento de la pared de cierre deberá ser acorde

al entorno y poseer una razonable calidad, estética y funcional, no permitiendo realizarlo en materiales o disposición ajenos al ambiente donde se sitúa el cerramiento.

Art. 145. *Condiciones de volumen.*

a) Edificabilidad: Particularmente en el caso de concesión de licencia para vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,05 metros cuadrados/metro cuadrado.

En el resto de los usos autorizados, la superficie de edificación autorizable no podrá exceder de 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado de superficie de Parcela, no entrando en el cómputo de edificabilidad las pequeñas instalaciones y los cubiertos de una sola planta vinculados a explotaciones agrarias que ocupen superficies inferiores a 15 metros cuadrados. Se permite excepcionalmente 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado para granjas o industrias agropecuarias.

b) Altura máxima: Salvo en casos especiales de interés social, imprescindibles para la función del edificio, la altura reguladora será de 7 metros; la altura máxima visible del edificio será de 10 metros. El número de plantas permitido será de dos, incluyendo la planta baja.

Art. 146. *Condiciones estéticas.* — Se procurará la integración formal y volumétrica de las edificaciones en el paisaje donde se ubiquen, para ello se utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica. En general se recomienda la no utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas.

Todas las construcciones e instalaciones que se desarrollen en Suelo No Urbanizable deberán integrarse en el paisaje, tanto desde el punto de vista de los materiales y composición formal y volumétrica como de la situación y perspectiva.

## CAPITULO III

### CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art. 147. *Usos permitidos y usos prohibidos.* — En esta categoría de suelo queda prohibida la urbanización y parcelación urbanística, permitiéndose únicamente su utilización para los siguientes usos y actividades:

• Usos vinculados a explotaciones agrarias: Se consideran explotaciones agrarias todas aquellas de carácter agrícola, ganadero o forestal que dependan de los recursos que ofrece el medio.

Son usos vinculados a explotaciones agrarias los usos agrarios de carácter productivo, tales como:

—Cultivo agrícola de regadío.

—Cultivo agrícola de secano.

—Praderas y pastizales.

—Plantaciones forestales.

—Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación superficial que no suponga un movimiento de tierras con una elevación o un desmonte del terreno que provoque diferencias de cota superior a dos metros, ni afecten a superficies mayores de 100 hectáreas; caminos interiores de las explotaciones agrarias; investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación; instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras.

—Cámaras frigoríficas en explotación familiar.

A los efectos del presente Plan General, tanto los usos vinculados a explotaciones agrarias antes reseñados, como las construcciones ligadas a las Explotaciones Familiares Agrarias, según lo dispuesto en la Ley 49/1981, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes (artículos 2 y 3), quedan exentas de autorización urbanística en Suelo No Urbanizable, y sin perjuicio de las licencias administrativas que en cada caso procedan.

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado, permitiéndose 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado para granjas o industrias agropecuarias. La concesión de licencias y autorizaciones corresponde directamente al Ayuntamiento, debiendo considerar en determinados casos la aplicación de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, así como el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Para el otorgamiento de licencias para usos vinculados a explotaciones agrarias, los solicitantes deberán acreditar la condición de agricultor profesional.

A estos efectos, se considerarán profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario, y se dediquen de manera efectiva y directa a la explotación, y las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

También tendrán esta consideración los organismos públicos que ostenten competencias en materia de agricultura y conservación de la naturaleza, y las organizaciones profesionales agrarias.

En todo caso cualquier actividad que genere ruidos, olores u otros riesgos derivados de la actividad deberán estar situados a una distancia superior a 1.000 metros de cualquier suelo urbano o suelo urbanizable.

• Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas:

—Las obras públicas que con arreglo a proyectos debidamente aprobados se ejecuten sobre Suelo No Urbanizable, entendiéndose por tales las relativas al sistema de comunicaciones, producción y distribución de energía, regulación de caudales, abastecimiento y saneamiento de aguas, canales y acequias de riego, entre otras.

—Las construcciones e instalaciones provisionales fundamentalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

—Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesaje, las de aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

Se consideran vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas los puestos de socorro y primeros auxilios, y específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.

También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero con limitación de cincuenta camas y el uso de restaurantes y bares con limitación de cien plazas de comedor o 120 metros cuadrados de superficie destinada al público.

Excepcionalmente y vinculado a estos mismos usos, se admite la actividad de pequeño comercio.

Será en todo caso aplicable a los usos mencionados anteriormente la regla de no formación de núcleo de población.

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio organismo con capacidad para otorgar licencia.

• Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas: En virtud del artículo 61 de la Ley 6/2002, de 15 de abril, de Salud de Aragón, corresponde a las entidades locales el control sanitario de los cementerios y de la sanidad mortuoria.

Estas instalaciones cumplirán la legislación específica en vigor: el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 2263/1974, de 20 de julio:

—El emplazamiento de los cementerios de nueva construcción habrá de hacerse alejado de las zonas pobladas por lo menos 500 metros, y dentro de ese perímetro no podrá autorizarse la construcción de vivienda o edificaciones destinadas a alojamiento humano (artículo 50.1).

—Se considerarán admisibles, tras los trámites reglamentarios, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximas a los núcleos existentes (artículo 50.2).

• Usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural: Pueden ser definidos como de utilidad pública o interés social, por el Ayuntamiento o por cualquier disposición legal que le afecte, entre otros, los usos, actividades e instalaciones que se incluyeran en los enumerados a continuación, siempre que estén suficientemente justificados.

—Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultura).

—Los usos de carácter sanitario y asistencias, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

—Los usos vinculados a centros penitenciarios y de reclusión.

—Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.

—Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor, los campamentos de turismo y otros usos destinados a mejoras del turismo.

—Actividades de esparcimiento: áreas de acampada, turismo rural, establecimientos provisionales, camping y demás campamentos de turismo.

—Instalaciones y edificaciones de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas fundamentalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.

—Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.

—Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y no puedan definirse como explotaciones familiares agrarias.

—Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

—Las Agrupaciones de Defensa Sanitaria (ADS).

—Los restantes usos dotacionales cuando necesariamente hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.

En todo caso, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Para la concesión de la preceptiva licencia municipal de edificación, será obligatoria la previa autorización obtenida por el procedimiento previsto en el artículo 25 de la LUA. Deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro a efectos de vertidos por su posible contaminación de acuíferos o de cauces públicos.

• Uso de vivienda familiar aislada: Las viviendas unifamiliares que vayan a instalarse en este tipo de suelo elegirán lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de este establecido en el artículo 179, párrafo 2 de la LUA.

Todas estas construcciones deberán adecuarse a su condición de aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, con el fin de su integración con el entorno. Deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro a efectos de vertidos por su posible contaminación de acuíferos o de cauces públicos.

Art. 148. *Otros usos.* — Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el suelo no urbanizable, se requerirá la presentación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la corporación municipal, en primera instancia, y los organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

Art. 149. *Granjas.* — En lo que respecta a las distancias mínimas de una granja, tanto a viviendas aisladas como al límite del suelo urbano, se atenderá a la normativa vigente en el Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, y en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sobre actividades e instalaciones ganaderas. Respecto a las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas al núcleo urbano relacionadas en el cuadro del anexo VI Decreto 94/2009, será de aplicación la correspondiente a núcleos de más de 3.000 habitantes de derecho, con objeto de ampliar las distancias de este tipo de actividades al suelo urbano, con unos mínimos respecto a las instalaciones ganaderas de porcino, vacuno, equino, aves, conejos y cualquier otra especie: el doble de lo establecido en el citado anexo VI, es decir, 3.000 metros.

#### ANEXO VI Distancias mínimas a núcleos de población (metros)

Especie animal *	Núcleos de población (habitantes)			Viviendas diseminadas
	Menos de 500	De 500 a 3.000	Más 3.000	
Ovino/caprino	300	500	1.000	100
Vacuno	400	750	1.000	100
Equino	400	750	1.000	100
Porcino	1.000	1.000	1.500	150
Aves	500	1.000	1.500	100
Conejos	400	500	1.000	100
Animales peletería	400	500	1.000	100
Otras especies	500	750	1.500	150

\* En las explotaciones mixtas, se aplicarán las distancias en función de la especie que resulte más restrictiva.

#### ANEXO VII Distancias mínimas desde la instalación ganadera a elementos relevantes del territorio

Elementos relevantes del territorio	Distancias mínimas
1. De los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos, y de los edificios respecto a linderos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, provincial.
2. A vías de comunicación.	50 metros a autopistas, autovías y ferrocarril y 25 metros a carreteras.
3. A cauces de agua, lechos de lagos y embalses.	35 metros, sin perjuicio de las competencias de la Confederación Hidrográfica sobre la zona de policía de cauces (100 metros).
4. A acequias y desagües de riego. Se excluyen acequias de obras elevadas sobre el nivel del suelo.	15 metros. Esta distancia mínima podrá reducirse a 5 metros, respecto a acequias cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada.
5. A captaciones de agua para abastecimiento público a poblaciones.	250 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados, aconsejen otra distancia superior.
6. A tuberías de conducción de agua para abastecimiento de poblaciones.	15 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados aconsejen otra distancia superior.
7. A pozos, manantiales, etc., para otros usos distintos del abastecimiento a poblaciones.	35 metros, sin perjuicio del perímetro de protección de las aguas declaradas como minerales conforme a la legislación de Aguas y de Minas.
8. A zonas de baño reconocidas, centros de instalaciones deportivas o áreas señalizadas para esparcimiento y recreo vinculado a la naturaleza.	200 metros.
9. A zonas de acuicultura.	100 metros.
10. A establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos turísticos al aire libre y albergues turísticos), complejos turísticos (balnearios, centros de esquí y montaña, y parques temáticos) y empresas de restauración.	500 metros.
11. A viviendas de turismo rural	300 metros.
12. A monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico, o yacimientos arqueológicos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, 1.000 metros en el caso de bienes de interés cultural, y 500 metros en el resto.
13. A polígonos industriales, plataformas logísticas y equipamientos asimilados	200 metros.
14. A industrias alimentarias que no forman parte de la propia instalación ganadera, y a plantas de tratamiento de estiércoles.	500 metros.
15. A industrias transformadoras de animales muertos y desperdicios de origen animal.	1.000 metros.

## ANEXO VIII

## Distancias entre explotaciones o instalaciones ganaderas

## Distancias entre explotaciones

Especie	Metros
Avícola	500
Cunícola	500
Ovino (1)	100
Caprino (1)	100
Bovino (1)	100
Especies diferentes (2)	100

(1) En municipios situados en zonas desfavorecidas de montaña, las distancias entre explotaciones de ovino, caprino y bovino podrán reducirse hasta en un 50 por ciento.

(2) En el caso de explotaciones mixtas, no será exigible dicha distancia.

## Distancias entre explotaciones de porcino (metros)

Capacidad (Plazas)	Grupo 1	Grupo 2	Grupo especial	Centros de concentración	Centros de inseminación
Grupo 1 Hasta 1.000 cebo Hasta 125 CC (1) Hasta 400 PL (2) Hasta 120 UGM Pr. mixta	500	1.000	2.000	3.000	3.000
Grupo 2 Hasta 18.000 TL (3) Hasta 6.000 cebo Hasta 800 (CC) Hasta 2.400 PL (2) Hasta 720 UGM Pr. mixta	1.000	1.000	2.000	3.000	3.000
Grupo especial (4)	2.000	2.000	2.000	3.000	3.000
Centros de concentración	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Centros de inseminación	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

(1) CC: cerdas en explotaciones de ciclo cerrado

(2) PL: cerdas en explotaciones de producción de lechones.

(3) TL: transición de lechones.

(4) Grupo especial: Explotaciones de selección, multiplicación, cría de reproductores y transición de reproductoras primíparas, con las capacidades máximas establecidas en el Decreto 158/1998, de 1 de septiembre.

• Máximo número de cabezas: Se establece un límite para las granjas de porcino de 1.000 cabezas de ganado.

• Condiciones exigibles a los alojamientos de ganado: En cuanto a las condiciones exigibles a los alojamientos de ganado se estará a lo previsto en los artículos correspondientes de las normas urbanísticas en suelo urbano.

## CAPITULO IV

## CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza o lesione el valor específico.

Art. 150. *Espacios naturales protegidos*. — Se estará a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y en la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

Art. 151. *Yacimientos arqueológicos y paleontológicos*. — En lo que respecta a las normas de protección de los yacimientos arqueológicos, deberán tenerse en cuenta tanto la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español como la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés (artículos 66 a 68), y el régimen especial previsto en el artículo 22 de la LUA.

## TITULO VIII

## DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

## CAPITULO I

## PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 152. *Instrumentos de planeamiento*. — Este Plan General podrá desarrollarse, según la clasificación del suelo, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- En suelo urbano consolidado:
  - A través de un plan especial de reforma interior.
  - A través de estudios de detalle.
- En suelo urbano no consolidado:
  - A través de un plan especial de reforma interior o de unidades de ejecución.
- En suelo urbanizable delimitado y no delimitado:
  - A través de plan parcial.
- En suelo no urbanizable genérico y especial:
  - A través de planes especiales.

Art. 153. *Planes especiales*. — El Ayuntamiento, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrá redactar planes especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

1. En el desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, las administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades y otras análogas:

— Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.

— Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

— Obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas y tratamiento de residuos.

— Protección del patrimonio edificado y reforma interior en el suelo urbano.

2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 50 o 53 de la LUA y 97 a 99 del Reglamento.

Art. 154. *Unidades de ejecución*. — Se entiende por tal la unidad mínima de ejecución del presente Plan General para el suelo urbano no consolidado, y por tanto de reparto de cargas y beneficios a efectos de reparcelación o compensación, tal y como establece el artículo 99 de la LUA.

La delimitación de unidades de ejecución permitirá al menos la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de este planeamiento.

Las actuaciones que por su escasa entidad o por acuerdo mutuo entre los propietarios y el Ayuntamiento, no necesiten reparcelación ni compensación, serán consideradas como actuaciones aisladas.

La modificación de las unidades de ejecución ya delimitadas, cuando proceda, se ajustará al procedimiento previsto en el artículo 61 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 155. *Estudios de detalle*. — Podrán formularse estudios de detalle en suelo urbano según lo previsto en el artículo 60 de la LUA y en los artículos 125 a 130 del Reglamento, con los siguientes objetivos y condiciones:

— Reajustar alineaciones y rasantes en las calles o vías propuestas por el Plan General.

— Fijar retranqueos de la edificación.

— Señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales, ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres públicos y privados.

— Fijar la ordenación concreta de volúmenes pudiendo completar, en su caso, la red de comunicaciones definidas en los planos correspondientes con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca por el propio estudio de detalle.

El contenido y documentación será el establecido en los artículos 126 a 129 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA.

Art. 156. *Planes parciales*. — El Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante planes parciales que ordenen detalladamente los diferentes sectores. En el suelo urbanizable no delimitado previamente a la realización del plan parcial se delimitará el sector correspondiente.

El contenido y documentación será el establecido en la legislación vigente (artículo 45 LUA y título II del Reglamento).

## CAPITULO II

## GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 157. *Sistema de actuación*. — La ejecución de las actuaciones que se deriven de este Plan General en el suelo urbano podrán realizarse mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente.

Si se tratara de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada se hará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación:

— Compensación.

— Cooperación.

— Expropiación.

— Ejecución Forzosa.

— Concesión de Obra Urbanizadora.

Art. 158. *Proyectos de reparcelación*. — En ellos se detallarán y justificarán las cargas y beneficios que se derivan del desarrollo urbanístico, con la definición suficiente para poder inscribir, en el Registro de la Propiedad, los solares y las cargas económicas que finalmente resulten después de la aportación de terrenos por sus propietarios, y de las cesiones que en cumplimiento de los requisitos de este PGOU resulten de aplicación.

Art. 159. *Proyectos de urbanización*. — Las obras de urbanización correspondientes a redes de servicio o viales, en las áreas de suelo urbano que lo precisen, se utilizarán mediante la formulación de proyectos de urbanización ateniéndose tanto en su redacción como en su tramitación a lo establecido en la legislación urbanística.

No obstante, para las obras aisladas previstas y para las de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes, en el suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción o redactará él mismo proyectos de obras ordinarias que aprobará según el artículo 98.2 de la LUA y 163 del Reglamento que la desarrolla.

Los proyectos de urbanización, que serán redactados por técnicos de competencia legal, contendrán los siguientes documentos:

— Memoria descriptiva de las características de las obras en las que se indique el orden y plazo de realización.

- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle de las obras y servicios.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico administrativas de las obras y servicios.
- Presupuesto de todas las obras y servicios con las correspondientes mediciones y cuadros de precios descompuestos.

En el caso de tratarse de proyectos de iniciativa privada, se deberá acompañar de la documentación siguiente:

- Relación con nombres y apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.
- Previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización propuestas, con indicación de los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de los solares.
- Garantías del exacto cumplimiento de todos los compromisos.

**Art. 160. Ejecución de la urbanización.** — Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, si este así lo acordara.

En las zonas de suelo urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras necesarias para completar los servicios existentes salvo que afecten a una o varias edificaciones concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutados a los propietarios afectados mediante contribuciones especiales.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas sin servicios, incluidas por su grado de consolidación, no acometan las urbanizaciones de los mismos, en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios, mediante contribuciones especiales o bien previo acuerdo entre estos y el Ayuntamiento, mediante cesiones gratuitas de terrenos edificables por parte de los mismos, y con la proporción que se estime compense tales gastos.

**Art. 161. Cesiones y urbanización.** — Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca.
- Proceder a la regulación de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo mediante una reparcelación o compensación.
- Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

**Art. 162. Costes de la urbanización.** — Las obras de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios de terrenos afectados son:

- Obras de vialidad incluyendo la explanación y el pavimento de calzadas y aceras.
- Obras de saneamiento, colectores, acometidas y sumideros.
- Suministro de agua, acometida y bocas de riego.
- Suministro de electricidad, conducción, distribución y alumbrado público.
- Jardinería y arbolado en vías públicas, parques y jardines.
- Los costes de los proyectos técnicos de urbanización y reparcelación si hubieran sido necesarios, así como los de dirección de las obras y los correspondientes a la coordinación de la prevención de riesgos laborales (artículo 123 de la LUA).

**Art. 163. Conservación de la urbanización.** — La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo del Ayuntamiento, una vez se haya efectuado la cesión de aquéllas, o de la entidad urbanística de conservación cuando sea preceptiva (artículo 67 del Reglamento de Gestión).

## TITULO IX

### NORMAS DE PROTECCIÓN

#### CAPITULO I

##### NORMAS DE PROTECCIÓN CIVIL

**Art. 164. Antecedentes.** — La Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón, en su artículo 19, ordenación del territorio y urbanismo, indica que “los instrumentos de ordenación del territorio y los urbanísticos, tras su aprobación inicial, serán sometidos a informe

preceptivo de la dirección general competente en materia de protección civil sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos”.

Se considera que los temas de protección civil y atención de emergencias en este asunto deben de tratarse en dos niveles de actuación; uno general para todo el conjunto de la actuación urbanística y otro particular que corresponderá a cada una de las actividades que se instalen en su interior.

Ambos serán en definitiva competencia de la administración actuante, bien directamente o por delegación, pues en el primer caso deberá establecer, para el conjunto de las obras que componen la actuación, las cautelas y la organización necesaria para poder gestionar eficazmente las distintas emergencias que se presenten a lo largo del tiempo, y en el segundo caso debe establecer por vía de normas urbanísticas las cautelas, precauciones y restricciones de actividad que permitan la buena gestión de las situaciones de emergencia, dentro de cada actividad, y su coordinación con el nivel superior.

**Art. 165. Nivel general.** — Desde el punto de vista de protección civil deben ser considerados las siguientes condiciones de riesgo que afectan al conjunto de la actuación definida en este PGOU:

- Avenidas de agua. — A este respecto se han ejecutado unos estudios de inundabilidad para todo el término municipal en lo referido al río Jalón referidas a la posible inundación provocada por una avenida de periodo de retorno de 500 años aparecen en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU.

Entendemos que si bien los estudios de mayor detalle deben concretarse en los Planes Parciales que desarrollen el PGOU, los criterios de actuación a nivel general son irrenunciables del propio PGOU, y en el mismo deberán indicarse, que para el estudio de los posibles caudales en avenidas de agua deben ser considerados para el cálculo, unos periodos de retorno de 500 años, que se considera adecuado por coincidir con los que en estos momentos se consideran por Protección Civil del Gobierno de Aragón y por el Organismo de Cuenca.

Se podría admitir la construcción entre el intervalo comprendido entre la avenida de periodo de retorno de 200 años y la de 500 años, con limitación de usos, y siempre con la advertencia de que ese suelo se encuentra en condiciones de ser inundado.

Para depósitos, balsas-riego y balsas-potabilizadora, u otras de acumulaciones de fluidos, se deben de contemplar dos aspectos; por una parte como son afectados por las avenidas y por otra analizar los efectos que podría tener la rotura súbita de la obra en cuestión, tanto de arrastre y posible adopción a instalaciones, zonas habitadas, vías de transporte, como los relacionados con el medio ambiente.

- Incendios. — En zona urbana se deberán considerar dotaciones aceptables de agua para cubrir los eventuales incendios, previendo la necesidad de depósitos o balsas que aseguren la disponibilidad de caudales en caso de emergencia.

La anchura de viales es suficiente para que accedan los vehículos de bomberos, sobre todo en las nuevas actuaciones, si bien en el casco histórico debe tenerse la precaución de no realizar obras ni poner mobiliario urbano que impida el acceso a los citados vehículos.

Se debe considerar el efecto negativo que el viento, que suele ser frecuente en esa zona, puede tener tanto en propagación del fuego a otros inmuebles como en avivar el ya declarado. En consecuencia debe disponerse de un equipo de actuación y protección lo más próximo posible, pues en este caso el factor tiempo se convierte en crítico.

Considerar las posibles masas forestales existentes o aquellas que se creen en el futuro.

- Riesgos geológicos. — En el terreno en que nos encontramos es muy habitual la aparición de fenómenos de hundimientos, colapsos, hinchamientos, lo que naturalmente puede afectar a los equipamientos generales.

Todas las edificaciones y obras que se realicen deben disponer previamente de un estudio geotécnico, apoyado en los correspondientes ensayos específicos para determinar los aspectos anteriormente citados, en el que se indiquen las características del terreno para soportar las cargas a las que va a ser solicitado.

Especial atención a los cambios de condiciones de humedad de los terrenos por riegos, roturas de conductos u otras circunstancias que pueden alterar gravemente las condiciones de resistencia del terreno. Limitación a los sistemas de riego que se establezcan en las futuras zonas verdes y a las especies vegetales que requieran riego abundante.

Debe considerarse en balsas, depósitos, depuradoras u otros elementos que contengan líquidos la posibilidad de rotura súbita, y las consecuencias que de la misma se derivan.

Los colapsos que se producen en este tipo de suelos se presentan habitualmente de forma súbita, si bien el efecto de disolución que los provoca se ha ido produciendo lentamente.

Por ello se considera necesario el fijar, dentro de las normas de autoprotección, una inspección y seguimiento metódico y programado de los elementos que pueden aumentar, en caso de fallo, la magnitud de la emergencia.

En las cuevas se produce una mayor situación de riesgo al dotarlas de sistemas de agua potable y de vertidos, por lo que al quedar fuera de ordenación deberá restringirse lo más posible la existencia de esos servicios.

- Riesgos medioambientales. — Ante vertidos accidentales de sustancias peligrosas en zonas comunes, debe disponerse de sistemas de confinamiento, en la red de pluviales, que eviten el vertido directo al alcantarillado. Atención

a la propagación de nube tóxica por efecto de viento de cloro procedente de la depuradora de aguas residuales.

Proteger los puntos de toma e instalaciones de agua para evitar contaminaciones en el suministro de agua.

Debe de considerarse la posibilidad de fallo en el sistema local de depuración de residuales, y como actuar en ese caso para reducir los efectos.

• **Accesibilidad.** — Se considera suficiente la capacidad disponible en el vial de acceso, si bien se debe establecer un vial de emergencia que pueda resolver el eventual corte del único vial existente en los futuros suelos urbanos.

Art. 166. *Nivel particular para esta actuación.* — El modo y manera de gestionar las emergencias en el núcleo urbano se debe contemplar en un Plan de Autoprotección en el que se proponga de forma general la gestión de las mismas en el ámbito de actuación de este PGOU.

Desde el punto de vista de protección civil para las actividades particulares deben de ser consideradas las siguientes precauciones para cada una de las siguientes condiciones de riesgo:

• **Avenidas de agua.** — Se podría admitir, en los futuros planes parciales, la construcción entre el intervalo comprendido entre la avenida de período de retorno de 200 años y la de 500 años, con limitación de usos, y siempre con el conocimiento de que ese suelo se encuentra en condiciones de ser inundado.

Para depósitos, balsas o acumulaciones de fluidos, se debe de contemplar la hipótesis de rotura súbita del recipiente, analizando los efectos, tanto de arrastre y posible afecciones a vías internas, como los relacionados con el medio ambiente.

• **Incendios.** — Considerar las posibles masas forestales que se creen en el futuro.

Se debe considerar el efecto negativo que el viento, que suele ser frecuente en esa zona, puede tener tanto en propagación a otros inmuebles como en avivar el ya declarado.

• **Riesgos geológicos.** — En el terreno en que nos encontramos es muy habitual la aparición de fallos del terreno, pues son probables los fenómenos de hundimientos, colapsos, hinchamientos u otros que afecten a los edificios. Especial atención a los cambios de condiciones de humedad de los terrenos, que pueden ser provocados por riegos, roturas de conductos u otras circunstancias, lo que puede alterar gravemente las condiciones de estabilidad y resistencia del terreno.

Todas las edificaciones que se realicen deben disponer previamente de un estudio geotécnico, que incluya los ensayos necesarios para determinar los posibles problemas de colapso del terreno, y en el que se compruebe la idoneidad de la solución adoptada para que el terreno soporte las cargas a las que va a ser solicitado.

• **Riesgos medioambientales.** — Ante vertidos o escapes accidentales de sustancias peligrosas en zonas privadas, debe disponerse de sistemas de confinamiento, que permitan su gestión adecuada. Establecer, según la importancia de la emergencia, protocolos de información con el escalón superior.

Art. 167. *Criterios de protección civil.* — Desde el punto de vista de protección civil y atención de emergencias, deben solicitarse a las nuevas edificaciones los siguientes requisitos:

a) De carácter documental.

Con carácter previo a la concesión de la licencia de actividad, tanto en fábricas como en locales comerciales la empresa facilitará una relación de los productos que, directa o indirectamente, intervienen, manipulan o almacenan. Para cada uno de ellos se indicará:

- Designación comercial y técnica del producto.
- Cantidad o consumo anual, indicando su uso a lo largo del tiempo.
- Composición química (número de CAS).
- Modo de suministro.
- Almacenamiento.
- Situaciones de emergencia o accidentales, posibles en todo el proceso; transporte, almacenaje, manipulación, consumo y eliminación final.
- Compatibilidad, y efectos inducidos, con otros productos del proceso propio, o de situación geográfica próxima.

— Riesgos internos y externos (flora, fauna y medio ambiente) que se deriven del uso de ese producto.

— Medidas de seguridad y de protección habituales y en situaciones de emergencia.

— Se establecerán una serie de procedimientos, para las distintas situaciones de emergencia que previsiblemente se puedan producir, organizando la cadena de responsabilidad de las distintas personas, que puedan estar implicadas en la gestión de cada una de ellas, los avisos a instituciones, y en todo caso a protección civil mediante el teléfono 112.

b) De control.

— Se dispondrá, para cada actividad, de un punto de vertido final único, salvo que se demuestre técnicamente su improcedencia.

— Existirá una arqueta final, fuera del recinto de la actividad, que permita el libre acceso, al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal.

Se deberá proponer que:

1.º Mediante las presentes normas urbanísticas se establezca la necesidad, para los desarrollos urbanísticos de futuros planes parciales o estudios de detalle, de que se realice un estudio de afección de avenidas, realizado sobre la base

de un estudio hidrológico en el que se consideren los caudales y calados que se corresponden con periodos de retorno de 100 y 500 años. Con estos datos se simulará, mediante programa informático, las distintas áreas inundables para cada uno de los periodos de retorno considerados.

2.º Extremar el rigor municipal en la solicitud de informes geotécnicos, con ensayos firmados por técnico competente, en todas las edificaciones que soliciten licencia de obras.

## CAPITULO II

### PROTECCIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

Art. 168. *Protección de la red de carreteras.* — Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

No tendrán la consideración de carreteras:

a) Los caminos de servicio, entendiéndose por tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares.

b) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

La red de carreteras queda regulada por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, en lo que se refiere a las vías de titularidad estatal, siendo las de titularidad autonómica, provincial o municipal reguladas por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

El suelo situado a ambas márgenes de las carreteras queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

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

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

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del órgano administrativo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

• **Zona de servidumbre.** — La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

En todo caso, el órgano administrativo del que dependa la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

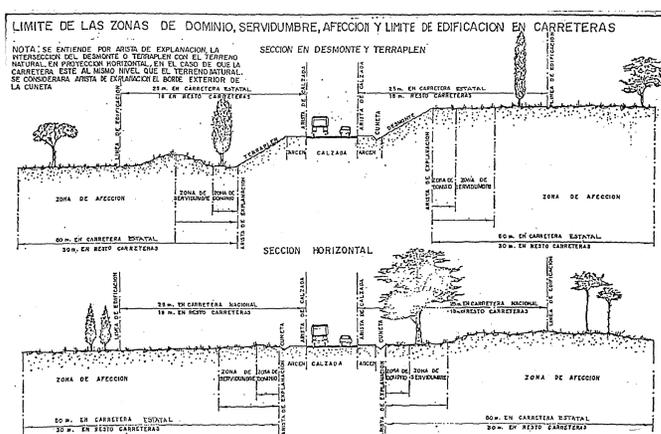
• **Zona de afección.** — La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas, paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en las carreteras estatales y 30 metros en las restantes, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

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

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

• **Línea de edificación.** — A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaron imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.



La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las carreteras estatales, a 18 metros en las carreteras que integran la red regional y a 15 metros en las integrantes en las redes comarcal y local, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En el suelo delimitado como urbano, la línea de edificación coincide con las alineaciones señaladas en los planos de ordenación correspondientes.

Art. 169. *Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias.* — De acuerdo con la legislación vigente en materia de ferrocarriles, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y el Reglamento del Sector Ferroviario (Real Decreto 2387, de 30 de diciembre de 2004), se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

a) Zona de dominio público:

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

b) Zona de protección:

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

En suelo clasificado como urbano consolidado por el PGOU, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas. Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realice estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea.

Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los apartados precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.

c) Límite de edificación:

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de la Ley 39/2003. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de la línea. En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas).

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado anterior en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio).

Art. 170. *Protección de vías pecuarias y caminos rurales.* — Las vías pecuarias se regirán por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas sobre terrenos colindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de ocho metros del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación.

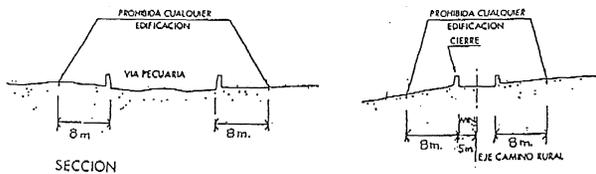
En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, no se podrán ocupar con cultivos o plantaciones y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de esta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros.

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros del eje del camino, o tres metros del borde del pavimento si éste existiese.

Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor naturalístico, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberían de ser franqueables para personas a pie.

PROTECCION DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES FUERA DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

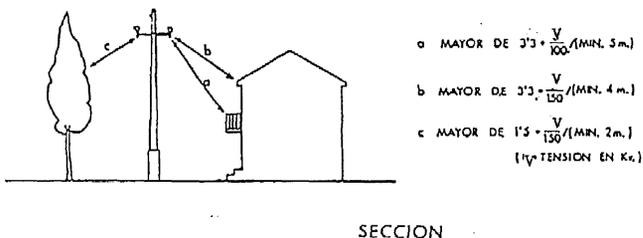


Art. 171. *Protección de la red de transporte de energía.* — Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973.

Las distancias mínimas que deberán existir en el punto más desfavorable, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios, construcciones y plantaciones que se vayan a instalar en sus proximidades, serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a personas  
 $3,3 + \frac{V}{100}$  metros, con un mínimo de 5 metros
  - Sobre puntos no accesibles a personas  
 $3,3 + \frac{V}{100}$  metros, con un mínimo de 4 metros
  - En el caso de masas de arbolado  
 $1,5 + \frac{V}{100}$  metros, con un mínimo de 2 metros
- (V = Tensión de la línea en kV)

PROTECCION DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA



SECCION

Art. 172. *Otros tendidos aéreos.* — Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa, e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianas para los servicios de Telecomunicación y Radiodifusión del Estado.

Art. 173. *Protección del recurso agua.* — La protección del recurso agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1985, de 2 de agosto; el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/86, del 1 de abril), y la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua.

• *Cauces, riberas y márgenes fluviales.* — Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de dominio público de cinco metros de anchura.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce.

La zona de dominio público será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma requerirán autorización administrativa previa del organismo de cuenca. En todo caso queda prohibida la edificación de uso residencial.

En la zona de policía, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

No obstante lo anterior, las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía de acuerdo con el artículo 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico no requerirán autorización del Organismo de Cuenca.

• *Autorización de actuaciones en zona de policía.* — Las limitaciones en los usos dentro de los límites de una vía de intenso desagüe (definida a partir de la avenida de periodo de retorno de 100 años) deben ir dirigidas a la protección de l régimen de las corrientes, en tanto que la correspondiente a la franja entre esta vía y la zona inundable (fijada por la avenida de los 500 años) se deben encaminar a evitar daños importantes.

Son usos recomendables dentro de los límites de una vía de intenso desagüe:

- Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- Uso industrial-comercial, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.
- Usos residenciales, como césped, jardines, zonas de juego, etc.
- Usos recreativos públicos y privados, como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo de equipación, cotos de caza, etc.

En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, se recomiendan las siguientes limitaciones:

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de los 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.
- Las construcciones residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,5 metros, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

• *Zona de flujo preferente.* — Está constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona el organismo de cuenca solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

- *Protección de los acuíferos.*

Se entiende por acuífero aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido, y por las cuales el agua puede fluir.

Al margen de lo señalado en otros apartados de estas Normas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del organismo de cuenca.

• *Protección de la vegetación ripícola.* — La red fluvial incluye, además de las unidades físicas ya delimitadas, masas de vegetación natural paralelas al cauce y orlando lagos, lagunas y zonas encharcadizas, cuya composición está basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad edáfica continua que aportan los sistemas fluviales y lagunares.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, además de la modificación, alteración, quema o deterioro de los sotos, salguerales, carrizales, juncales y toda vegetación natural de ribera que conlleve un cambio de uso de estas zonas de tan importante papel ecológico.

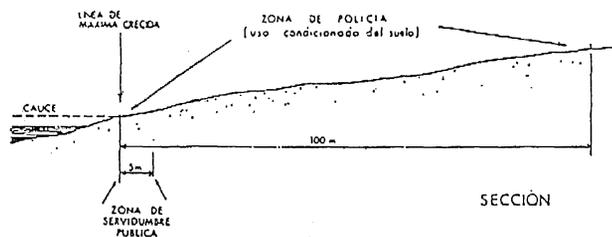
• *Extracción de materiales.* — La extracción de áridos, o cualquier materia, en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces, requerirán autorización administrativa, que se transmitirán a través de los artículos 52 al 54 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe la extracción de materiales fuera de los cauces de cualquier heterometría existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

• *Contaminación.* — Se entiende por contaminación la acción y el efecto de introducir materias o formas de energía, o introducir condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración física o química de la calidad del agua en su estado natural y que impida sus usos posteriores o su función ecológica.

Al respecto, se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación y alteración de los cauces, lagos, lagunas y embalses, y sus márgenes.

PROTECCION DEL RECURSO AGUA



SECCION

Art. 174. *Protección de la flora, fauna y de los espacios naturales.* — En lo que respecta a las normas de protección, conservación, restauración y mejora de los recursos naturales y, en particular, las relativas a los espacios naturales y a la flora y fauna silvestres, se estará a lo dispuesto en Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

Art. 175. *Protección del paisaje.* — Para proteger el paisaje, se somete a licencia la realización de publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras, y se prohíbe la misma en suelo no urbanizable especial en razón de sus valores naturales y paisajísticos.

No se considera publicidad los carteles y rótulos toponímicos e informativos, pero en materiales y situación se atenderán a las características del medio en que se sitúen, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente de carreteras.

Art. 176. *Protección respecto a las actividades extractivas.* — Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cobertura vegetal a partir de revegetación y repoblación con especies autóctonas o, en lugares apropiados, mediante cultivos o plantaciones susceptibles de aprovechamiento agrario.

Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un plan de restauración del espacio natural afectado en los términos de los Reales Decretos 2994/1982 y 1161/1984 y las Ordenes Ministeriales que los desarrollan, de 20 de noviembre y 13 de junio, respectivamente, con independencia, si hubiere lugar, de la redacción de una Evaluación de Impacto Ambiental (Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, modificado por Ley 6/2010, de 24 de marzo).

Art. 177. *Limitaciones a la contaminación atmosférica.* — En relación con las actividades molestas, se exigirá para autorizar su funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir emisión de humos o polvo, estén dotados de los elementos necesarios para evitar molestias.

En lo que respecta a las actividades peligrosas, insalubres o nocivas deberá observarse lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

Art. 178. *Elementos de interés histórico-artístico, arqueológico y cultural.* — Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan. El Ayuntamiento, de acuerdo con el Consejo Provincial de Urbanismo, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

Art. 179. *Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.* — Se observarán las normas de protección contenidas en el título II “Régimen general de protección y conservación del Patrimonio Cultural Aragonés” y III “Patrimonio Paleontológico y Arqueológico” de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

En los sectores en los que existan yacimientos arqueológicos y paleontológicos al descubierto, se prohíbe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación.

En los sectores en los que no existen yacimientos al descubierto pero haya razones que permitan suponer su existencia, cualquier tipo de intervención estará condicionado a la investigación previa.

En los yacimientos arqueológicos y paleontológicos declarados como tales en estas Normas, no podrá realizarse operación alguna sin autorización previa del director general responsable de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

### CAPITULO III

#### LEGISLACIÓN APLICABLE

Art. 180. *Otra legislación aplicable.* — También será de aplicación en el término municipal la legislación vigente que tienda a proteger el medio ambiente natural y el patrimonio histórico-artístico, en particular, entre otras, las siguientes disposiciones:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural de Aragón.
- Ley 2/1999, de 24 de febrero, de Pesca en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.
- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.
- Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

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

—Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

—Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de Protección contra la Contaminación Acústica de Aragón.

### TITULO X

#### TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Art. 181. *Actos sujetos a licencia.*

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

b) El Ayuntamiento podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la legislación de Régimen Local.

c) El computo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales, se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

d) Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes que de manera no exhaustiva se enumeran a continuación:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional.
12. El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterránea dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que existe un plan de ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.

Art. 182. *Necesidad de licencia de obras.* — Para ejecutar los actos señalados en el artículo anterior, será precisa la previa obtención de la licencia de obras de obras y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los órganos del Estado o entidades de derecho público que administraren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a la licencia municipal y al pago de las tasas correspondientes.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, de acuerdo con lo determinado por el artículo 177 de la LUA.

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

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

Art. 183. *Procedimiento de solicitud y documentación.* — La solicitud se formulará en instancia dirigida al alcalde, firmada por el propietario o su representante, por el director facultativo correspondiente y el técnico ayudante, legalmente capacitados y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra.

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

Art. 184. *Obras mayores y obras menores.* — Todos los supuestos enunciados en los dos artículos precedentes, y preceptos concordantes, exigen la previa obtención de la licencia municipal de obras y el pago de los correspondientes impuestos o tributos.

En principio, se considera que todos los supuestos citados integran el concepto de “obras mayores”, a efectos de lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, a los mismos efectos, se consideran “obras menores” aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia.

Los citados supuestos integrantes del concepto de obras menores no exigirán de la presentación de proyecto técnico, conforme luego se indicará, siendo suficiente la petición del interesado, acompañada de una sucinta memoria de la obra a realizar, así como de su cuantía aproximada, para la liquidación de la correspondiente tasa o tributo por parte de la corporación local.

Con carácter enunciativo, se entienden integrados en el concepto de obras menores los siguientes supuestos:

- Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- Reparación de tejados y trabajos de carpintería en el interior de un inmueble.
- Sustitución de azulejos o cambio de aparatos sanitarios en cuartos de baño, incluyendo las respectivas obras de fontanería.
- Reparación y sustitución de solados, en general.
- Blanqueo, empapelado, pintura y estucado de habitaciones, escaleras y portales.
- Blanqueo de patios y medianerías que no den vía pública y no precisen andamios.
- Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, conforme a lo antes indicado, o aquellas otras que figuren definidas en las ordenanzas municipales de edificación, expresadas como obras menores.

No obstante lo anterior, la ausencia de proyecto técnico no eximirá al promotor y al contratista del cumplimiento de la legislación en materia de seguridad y salud y prevención de riesgos laborales.

Art. 185. *Competencia y resolución.* — Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente y las disposiciones legales vigentes de las materias de que se trate con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado, en el artículo 171 de la LUA:

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

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

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

— Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratase de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la

solicitud, archivándose esta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

— Silencio administrativo. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, licencias en contra de la legislación o del planteamiento urbanístico.

Art. 186. *Causas de denegación.* — Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes, y darse en un plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.

En ningún caso podrá otorgarse licencia a obras o edificaciones que den lugar a alguna infracción urbanística, o que infrinjan las presentes normas u ordenanzas. Así mismo no podrán concederse licencias de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se den previamente las garantías necesarias para que los terrenos queden completamente urbanizados.

El Ayuntamiento no deberá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano (D. 928/79 METROSRA).

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Art. 187. *Caducidad de la licencia.* — La licencia caduca:

1. Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados.

2. Si, una vez iniciadas las obras a que se refiera, se interrumpiesen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de 6 meses no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

La caducidad de la licencia será declarada por el órgano que sea competente para otorgarla. La declaración de caducidad producirá:

1. El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

2. La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

Art. 188. *Suspensión de la licencia.* — Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde, de oficio o a instancia de la autoridad que tenga atribuidas sus competencias, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos meses, desde la modificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiera actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado (29.3 y 4 RDU).

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

Art. 189. *Permisos de urgencia.* — Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitará a las obras que se consideren imprescindibles.

Art. 190. *Comunicación al Ayuntamiento.* — Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado de final de obras suscrito por el facultativo director y el técnico ayudante, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 191. *Edificios fuera de ordenación.* — Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que resulten disconformes con la ordenación que en estas normas figura, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieron la higiene y la conservación del inmueble.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlo.