

SECCIÓN QUINTA

Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza

Área de Presidencia, Economía
y Hacienda

Agencia Municipal Tributaria
Servicio de Recaudación

Núm. 10.654

ANUNCIO relativo a la apertura del período voluntario de cobranza para los recibos por el concepto de aprovechamiento de bienes patrimoniales, año agrícola 2009/2010, ejercicio 2010, de las propiedades municipales.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación, se hace pública la apertura del período de cobranza para los recibos por el concepto de aprovechamiento de bienes patrimoniales, año agrícola 2009/2010, ejercicio 2010, de las propiedades municipales.

Plazos de pago

- Período voluntario: Hasta el 20 de noviembre de 2013.
- Período ejecutivo: Se inicia vencido el período voluntario y determina el devengo de los recargos del período ejecutivo y de los intereses de demora previstos en los artículos 28 y 26 de la Ley General Tributaria.

Formas de pago

- En las oficinas de Recaudación Municipal (vía Hispanidad, 20, planta calle, edificio Seminario), de 8:30 a 13:30 horas.
- En cualquier entidad bancaria o caja de ahorros, si está en período voluntario.
- Pago a través del teléfono 976 721 115, con cargo a Visa o Mastercard.
- Pago a través de Internet: www.zaragoza.es.

Domiciliación bancaria de recibos periódicos

El artículo 25 del Reglamento General de Recaudación establece que las domiciliaciones se dirigirán al órgano recaudatorio, al menos dos meses antes del comienzo del período recaudatorio. No obstante, si técnicamente es posible, surtirá efecto en la siguiente facturación.

El cargo en cuenta se realizará el último día de período voluntario.

Medios de domiciliación

- a) Personándose en las dependencias municipales de:
 - Recaudación: Edificio Seminario (vía Hispanidad, 20, planta calle).
 - Oficina del Contribuyente: Edificio Seminario (vía Hispanidad, 20, planta primera).
- Juntas de Distrito y Alcaldías de Barrio.
- b) Acudiendo a su caja o banco (llevando el recibo que se desea domiciliar).
- c) Llamando al teléfono de información fiscal 976 723 773, facilitando su código de cuenta (veinte dígitos).
- d) Remitiendo un fax al 976 721 153 con los mismos datos.
- e) A través de Internet (www.zaragoza.es).

Notas de interés

a) A los contribuyentes que no tengan su cuota domiciliada, para poder realizar el abono de estas cuotas en las circunstancias antedichas se les remitirá al domicilio fiscal la carta de pago (recibo), la cual les será diligenciada de “recibí” en el momento del abono de la cuota por la entidad a través de la cual efectúen el pago.

b) Los contribuyentes que no tengan su cuota domiciliada, si antes del día 15 de noviembre de 2013 no han recibido la carta de pago, deberán pasarse por las oficinas municipales de Recaudación, sitas en edificio Seminario (vía Hispanidad, 20), para solicitar un duplicado, subsanar el posible error en el domicilio fiscal y abonar la cuota antes del día 20 de noviembre de 2013, fecha en que finaliza el período voluntario de pago.

Zaragoza, 10 de septiembre de 2013. — El jefe del Servicio de Recaudación, José Luis Palacios León.

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 10.371

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en la sesión de 30 de julio de 2013, reunido bajo la presidencia de Pilar Lou Grávalos, de la Diputación General de Aragón, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. **Sierra de Luna.** — *Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. (CPU 2012/099).*

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La nueva documentación relativa al Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fechas 27 de junio y 17 de julio de 2013.

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

Tercero. — De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante acuerdo Plenario de fecha 12 de abril de 2011, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 111, de fecha 19 de mayo de 2011, y en “el Heraldo de Aragón” de 26 de mayo de 2011. Según consta en el expediente se formularon tres escritos de alegaciones.

Cuarto. — Con fecha 25 de octubre de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Sierra de Luna adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado el precepto indicado éste se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

En fecha 12 de julio de 2012 el Pleno del Ayuntamiento acordó la ratificación de la aprobación provisional del documento del PGOU, al que se incorporan las prescripciones contenidas en la memoria ambiental y los informes sectoriales recabados hasta esa fecha.

Quinto. — Consta memoria ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Sierra de Luna, emitida por Resolución de 20 de enero de 2012 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

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

- Confederación Hidrográfica del Ebro:

Con fecha 2 de noviembre de 2011 informa:

a) Favorablemente, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, en relación a las actuaciones incluidas en el suelo urbanizable delimitado. Se indican que las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento y se ubiquen en zonas de policía de cauces, no requerirán autorización del Organismo de cuenca, siempre que se lleven a cabo de acuerdo con los términos recogidos en el planeamiento objeto de informe. Se señalan asimismo, una serie de previsiones a las que deben sujetarse las actuaciones incluidas en el citado planeamiento. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, y en relación a las unidades de ejecución UE R1 y UE I2 de suelo urbano no consolidado, se indica que éstas se sitúan fuera de las zonas de afección de cauces públicos naturales, por lo que no procede la emisión de informe al respecto.

b) Favorablemente, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas de las actuaciones previstas por el PGOU.

c) Se indica, por último, en lo que respecta a las aguas residuales procedentes del municipio, que será de consideración lo informado por el Área de Control de Vertidos en su informe, en relación a la necesidad de que el municipio cuente con un sistema de depuración adecuado o tener una previsión para su implantación a corto o medio plazo.

- Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

Tras dos informes desfavorables sobre el PGOU, de 6 de junio de 2011 y 22 de mayo de 2012, el tercer informe emitido el 5 de julio de 2012 es favorable, dándose por cumplidas todas las prescripciones señaladas anteriormente. Dado que la documentación presentada para la emisión de este último informe consistió en una addenda del redactor del Plan al documento aprobado provisionalmente el 25 de octubre de 2011, se indica además que se entiende que todo el contenido de dicha addenda será incorporado en el texto refundido final del PGOU y contará con la necesaria aprobación municipal.

Efectivamente, el contenido de la addenda fue incorporado al Plan General, siendo ratificada la aprobación provisional del mismo, por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Sierra de Luna con fecha 12 de julio de 2012.

- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo:

Consta informe favorable de fecha 10 de mayo de 2013.

- Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad (ahora Dirección General de Conservación del Medio Natural), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

El informe, con fecha 15 de julio de 2011, considera adecuado y positivo el planeamiento presentado que apuesta por un modelo de ciudad más compacto que las otras alternativas contempladas. También se considera positiva la adopción de distintas figuras del suelo no urbanizable especial para proteger los espacios de mayor interés medioambiental del municipio. Se indican una serie de aspectos en los que el Informe de Sostenibilidad Ambiental podría ser mejorado.

- Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior:

El informe de 30 de agosto de 2011 recoge una serie de consideraciones a estudiar y justificar en la documentación final del Plan, entre las que destacamos las siguientes:

—Respecto al factor poblacional: Se clasifica suelo para construir un número de viviendas superior al necesario en función del cálculo poblacional, suponiendo el desarrollo de el suelo proyectado una ligera sobreoferta en función de la evolución probable del municipio, recomendándose su reconsideración. No obstante, se hace constar la reducción de superficie residencial que se ha llevado a cabo respecto al documento de Avance del Plan, clasificando un porcentaje elevado de suelo de propiedad municipal como urbanizable delimitado, lo que es más ajustado a las perspectivas de la dinámica poblacional previsible.

—Respecto a las condiciones de los suelos: Se señalan una serie de recomendaciones, dentro de las cuales destaca la de especificar claramente la obligatoriedad de los estudios geotécnicos debido a la presencia de arcillas expansivas (que afectan a los suelos urbanos y urbanizables) y depósitos de yesos y arcillas con peligro de disolución.

• Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón:

Emite informe favorable, con fecha 16 de enero de 2013, en relación a las actuaciones y planteamientos recogidos en el PGOU de Sierra de Luna, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien se deberán tener en cuenta una serie de prescripciones. Entre estas destacamos:

—Se deberá dar un tratamiento adecuado a las escorrentías procedentes de la Sierra de Baro que puedan alcanzar el casco urbano, lo cual a priori y en el caso del Barranco de Chin ya se contempla en el desarrollo de la UE 2.

—Aunque con carácter general es preceptivo, considerando las características de los terrenos, se hace hincapié en la elaboración de un estudio geotécnico de manera que la cimentación y la distribución de presiones de las futuras estructuras se proyecten de modo adecuado de acuerdo con la normativa vigente.

• Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón:

Informa favorablemente, con fecha 10 de junio de 2011, en relación a los tramos de carreteras que, perteneciendo a la Red Autonómica Aragonesa, discurren por el municipio de Sierra de Luna; esto es, el tramo de la carretera A-124, incluida en la red básica, siempre y cuando se incorporen los extremos que se indican a continuación y se presente un documento en el que se recojan los mismos para, corroborar por parte de este Departamento el citado informe favorable:

—Deberá corregirse, tanto en los planos como en la memoria, la denominación de la carretera, siendo esta la A-124.

—Se debe indicar en los planos los límites de las zonas de la carretera A-124.

—En los planos, así como en la memoria, se proyecta una rotonda nueva que daría acceso a una vía perimetral que se adscribe al sistema general viario del sector urbanizable. Según la norma de 3.1-I.C. de Trazado (apartado 8.4 Intersecciones) y para una vía de estas características (C-80, C-100 con $IMD < 5.000$) no se cumpliría con la distancia mínima reglamentaria entre intersecciones. Por ello deberá diseñarse una intersección en T en lugar de la rotonda, así como prolongar hasta esta nueva intersección el tercer carril que tiene su comienzo en la intersección con la calle de La Jota.

—Como criterio general se deberán delimitar las zonas de protección de las carreteras con el siguiente criterio:

—La línea límite de edificación distará un mínimo de 18 metros en las carreteras de la red básica a contar desde el borde de la calzada más próxima (línea blanca). Por delante de esta línea no se deberá permitir ningún tipo de construcción o reconstrucción de edificios, ni obras de ningún tipo, ni siquiera bajo rasante. Tampoco se deben permitir los cerramientos diáfanos con obra o con antepecho de obra.

—No deberán estar incluidas en ninguna clasificación de suelo (ajena a la no urbanizable) las zonas de dominio público de las carreteras, esta zona finaliza a 3 metros, a contar desde el extremo exterior de la explanación (cabeza de talud de desmonte o pie de terraplén, según sea el caso).

—En la zona de servidumbre no deberá permitirse la plantación arbórea, ni ningún tipo de obra o de cerramiento. Esta zona finaliza a 8 metros del extremo exterior de la explanación.

—Todas las zonas de protección y defensa de la carretera CV-851 se pueden ver afectadas por el planeamiento. Por tal motivo, y con respecto a estas carreteras, la competencia de emisión del informe sectorial preceptivo recae en la Diputación Provincial de Zaragoza, por lo que se prescribe solicitar dichos informes al citado organismo.

En el documento del Plan General sometido a ratificación de la aprobación provisional por el Ayuntamiento de Sierra de Luna se indican las modificaciones llevadas a cabo para subsanar estos reparos.

El 29 de julio de 2013 se emite nuevo informe, de carácter favorable, de la Dirección General de Carreteras en el que se afirma que “el nuevo documento subsana las prescripciones apuntadas en su momento por esta Dirección General de Carreteras”.

• Servicio de Infraestructuras, Vías y Obras, Diputación Provincial de Zaragoza: Informa, con fecha 23 de enero de 2012, y en relación a la carretera CV-851 de la Red Provincial de Zaragoza, denominada “Sierra de Luna a Castejón de Valdejasa”, que en cuanto a las alineaciones, se establecen:

a) Dentro del suelo urbano a 12 metros del eje de la vía, que deberán quedar perfectamente definidas y acotadas en el plano correspondiente.

b) Fuera del suelo urbano, la línea de edificación se establecerá, de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras, a 15 metros de la arista exterior de la calzada.

En el documento del Plan General sometido a ratificación de la aprobación provisional por el Ayuntamiento de Sierra de Luna se indican las modificaciones llevadas a cabo para cumplir estas prescripciones.

• Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:

Con fecha 21 de febrero de 2013, se informa favorablemente el Plan General con las modificaciones planteadas en la nueva documentación remitida con fecha de entrada el día 18 de febrero de 2013, condicionado al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

—Se deberán incorporar las fichas relativas a los yacimientos arqueológicos en la redacción aprobada por la Dirección General de Patrimonio Cultural mediante escrito de 19 de enero de 2010.

—Se recuerda que los yacimientos arqueológicos y paleontológicos poseen la consideración de suelo no urbanizable especial (SNU-E). Tanto la documentación gráfica como la escrita del PGOU deberán reflejar tal circunstancia.

—Los árboles citados en el grupo 3 (Protección ambiental) deberán eliminarse del catálogo y del plano PO.4.1 (Catálogo. Término municipal) e incluirse en otro documento, como por ejemplo, en las normas urbanísticas que contengan determinaciones de protección medioambiental.

—Se deberá eliminar del artículo 193 de las normas urbanísticas la referencia al Yacimiento de Icnitas, ya que éste no es un bien de interés cultural.

Se adjunta informe de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, de 29 de julio de 2013, en el que se acredita el cumplimiento de las prescripciones.

• Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

Con fecha 20 de enero de 2012 se dicta resolución por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General, estableciendo las siguientes determinaciones a tener en cuenta:

1. El planeamiento propone un modelo compacto alrededor del núcleo, sin crecimientos elevados de suelo pero con una previsión excesiva en el crecimiento poblacional. Por ello, atendiendo al principio de precaución, debería reconducirse a un modelo de desarrollo gradual completando en primer lugar los espacios vacíos dentro del casco urbano para proceder posteriormente al desarrollo de las nuevas zonas urbanas que deberá estar acoplado a la demanda, y teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio.

2. Se incluirá en suelo no urbanizable especial la totalidad del dominio público pecuario, conforme a la Ley 10/2005 de vías pecuarias de Aragón, y en concreto la Colada de Monlora en todo su recorrido manteniendo la anchura de 29 metros que figura en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias del término municipal.

3. Se considera recomendable la introducción de medidas de ecoeficiencia más allá del código técnico de edificación con objeto de minimizar los efectos sobre la atmósfera.

4. Se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar incorporando en la planificación las infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento.

En el documento del Plan General sometido a ratificación de la aprobación provisional por el Ayuntamiento de Sierra de Luna se indican las modificaciones llevadas a cabo para cumplir estas prescripciones. De entre estas modificaciones debemos destacar la disminución de la superficie del sector de suelo urbanizable delimitado residencial respecto al documento sometido a aprobación inicial, propiciada además por la exclusión de dicha delimitación la Pasada de Monlora tal y como se prescribe en la memoria ambiental. Así pues, la superficie del sector ha pasado de tener 39.089 a 36.086 metros cuadrados, y la previsión residencial para el mismo se ha reducido ligeramente, pasando de 78 viviendas a 72.

Séptimo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 10 de abril de 2013, adoptó, respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Sierra de Luna, el siguiente acuerdo:

“Primero. — Aprobar definitivamente el suelo urbano, con los reparos indicados en el fundamento de derecho décimo sexto, fundamentalmente por los siguientes:

— Al sur del núcleo urbano existen una serie de parcelas cuya clasificación correcta, de acuerdo con los argumentos indicados en el citado fundamento de derecho, debe ser suelo urbano no consolidado.

— No queda justificado que la totalidad de terrenos de suelo urbano consolidado con acceso desde el tramo sur de la calle Arrabal cumplan todos los requisitos para contar con esa clasificación, por lo que al requerirse completar servicios urbanísticos se deberá cambiar la categoría asignada por la de SUNC.

— En cuanto al SUNC industrial UE-12 se considera conveniente proyectar los accesos rodados a las nuevas parcelas industriales desde los viales más alejados de las zonas residenciales.

Segundo. — Suspender, de acuerdo con los argumentos indicados en el fundamento de derecho décimo sexto, los siguientes ámbitos:

1. Suelo urbanizable delimitado: Se deberá incorporar a la delimitación del sector de suelo urbanizable residencial el tramo viario previsto para la conexión con la calle Zaragoza, al suroeste de dicho sector, y colindante a la vía pecuaria denominada Paso de Monlora; de forma que su urbanización se haga con cargo al desarrollo del ámbito. Se deberá dividir el sector en dos unidades de ejecución, condicionando el desarrollo de la segunda a la previa ejecución de la primera, con el objetivo de conseguir un mejor ajuste a las demandas reales de edificación residencial que pueda tener Sierra de Luna dentro del plazo de gestión previsto para el planeamiento.

2. Suelo no urbanizable: Se deberán señalar, en las Normas del Plan, las condiciones urbanísticas aplicables a las posibles construcciones e instalaciones que, de acuerdo con los artículos 30 y 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo se puedan autorizar en las diferentes categorías del suelo no urbanizable donde no se esté prohibido, bien por la aplicación de normas sectoriales o bien por las propias normas urbanísticas.

Tercero. — Por lo que respecta a los informes sectoriales, ha de atenderse a lo indicado en el fundamento de derecho décimo sexto; en particular, cabe destacar lo:

— En cuanto al catálogo deben subsanarse los reparos indicados por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en sesión de 21 de febrero de 2013.

— Debe presentarse a la Dirección General de Carreteras la documentación donde se recoja la subsanación de los reparos indicados por la misma en informe de 10 de junio de 2011.

Cuarto. — Se deberá aportar un documento refundido en el que se subsanen la totalidad de los aspectos indicados en el presente acuerdo.

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

Sexto. — Se adjunta al presente acuerdo Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 8 de abril de 2013*.

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

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

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

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

Tercero. — El objeto del presente acuerdo es constatar que se han cumplido las prescripciones impuestas en el acuerdo adoptado en sesión de 10 de abril de 2013 del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Sierra de Luna.

Cuarto. — Tras el análisis de la documentación remitida, cuyo objeto es dar cumplimiento al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 10 de abril de 2013, cabe indicar lo siguiente:

1. Respecto al incremento poblacional:

Se indicó la necesidad de dividir el sector de suelo urbanizable delimitado residencial previsto en dos unidades de ejecución, condicionando el desarrollo de la más alejada al núcleo a la previa ejecución de la más cercana, de modo que se consiga un mejor ajuste entre la ejecución del planeamiento y la demanda real de edificación residencial. Este reparo ha sido subsanado, recogiendo la división en la ficha del sector y los correspondientes planos de ordenación.

2. Respecto al suelo urbano consolidado:

Se señalaron dos zonas para las que se debía cambiar la categoría de consolidado a no consolidado, por requerirse completar servicios urbanísticos en las mismas, indicándose la posibilidad de sometimiento al régimen de obras públicas ordinarias, por tratarse éste de un Plan General Simplificado. Así se ha procedido, incorporando además la ampliación de las redes de servicios que resultan necesarias en los planos de ordenación correspondientes, así como la ampliación de la red de saneamiento necesaria para dar servicio a los terrenos de suelo urbano no consolidado calificados como Zona Almacenaje, al oeste del núcleo urbano.

3. Respecto al suelo urbano no consolidado Industrial UE-I2:

Se señaló, como recomendación, la conveniencia en la medida de lo posible, de proyectar los accesos rodados a las nuevas parcelas industriales desde los viales más alejados de las zonas residenciales. Este extremo no ha sido modificado.

4. Respecto al Suelo urbanizable delimitado:

Se indicó la necesidad de incorporar a la delimitación del sector de suelo urbanizable residencial el tramo viario previsto para la conexión con la calle Zaragoza, de forma que su urbanización se haga con cargo al desarrollo del ámbito. Así se ha hecho, actualizando los datos correspondientes en la documentación escrita y gráfica del Plan.

5. Respecto al suelo no urbanizable:

Se señaló, en primer lugar, la conveniencia de clarificar en la leyenda de los planos de clasificación del suelo a nivel municipal, la trama correspondiente al monte catalogado Z-3123, para evitar confusiones con otras protecciones aplicables a suelos no urbanizables especiales. Este extremo ha sido corregido.

En segundo lugar, se señaló la obligatoriedad de incorporar a las normas urbanísticas del Plan las condiciones aplicables a las posibles construcciones e instalaciones autorizables en las categorías de suelo no urbanizable donde no se prohíba, bien por normativa sectorial, bien por las propias normas urbanísticas. Este reparo ha sido subsanado, incluyendo en el artículo 141, titulado “Definición, régimen jurídico y determinaciones”, y en relación al suelo no urbanizable genérico, los usos autorizables mediante licencia municipal y los que son objeto de autorización especial, de acuerdo con la Ley de Urbanismo, así como las determinaciones aplicables a las construcciones e edificaciones, complementarias, en su caso, a las que establece la normativa sectorial.

Se señalaron a continuación las condiciones más significativas:

- Prohibición expresa de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable.
- Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados. Excepcionalmente se podrá autorizar instalaciones destinadas a ejecución y entretenimiento de las obras públicas y de utilidad pública e interés social en parcelas inferiores, cuando las características de la localización o prestación del servicio lo justifiquen.
- Distancia mínima: 150 metros entre edificaciones, salvo edificaciones o instalaciones de la misma explotación agraria o unidad empresarial.

- Retranqueos mínimos:

- 8 metros a la vía a la que se da frente.

- 5 metros a los demás linderos.

- Altura máxima:

- En uso residencial, 6 metros (dos plantas), máxima visible 9 metros.

- En resto de usos altura máxima condicionada por el uso.

- Edificabilidad máxima: En vivienda 300 metros cuadrados en usos agrícolas y ganaderos, con carácter excepcional y justificadamente 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

- Ocupación máxima: 20% (ampliable a usos agrarios 30%).

- Cerramientos: Retranqueados 10 metros del eje del camino o 3 metros del borde del pavimento si existiese, debiendo aplicar la más favorable al camino de las dos dimensiones.

- Casetas de riego:

- Superficie construida máxima total de 20 metros cuadrados.

- Solo una caseta por finca registral.

- Separación mínima a linderos 5 metros.

Separación mínima a caminos 10 metros medidos a ambos lados del eje.

6. Respecto a los sistemas generales y dotaciones locales:

En el Acuerdo del Consejo se indicó que la calificación como sistema general o dotación local de las infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y espacios libres de carácter público a nivel urbano se debía reflejar en la documentación del Plan. De acuerdo con esto, se ha reflejado dicha calificación en los planos de ordenación que recogen la zonificación del núcleo urbano, denominándose dotaciones locales los espacios libres y equipamientos incluidos en unidades de ejecución y sistemas generales los restantes.

Se señaló la necesidad de calificar las vías pecuarias como sistemas generales, y así se ha hecho en la leyenda de los planos de ordenación correspondientes.

Se consideró conveniente, en la medida de lo posible, la incorporación al Plan del plano relativo a la red existente de suministro de energía eléctrica. Al parecer, el municipio no dispone de esa información, ya que no ha sido incluida.

Se señaló la conveniencia de extender la calificación de equipamientos a la futura ampliación del cementerio, reflejándolo en el correspondiente plano de ordenación. Este reparo ha sido subsanado.

7. Respecto a las normas urbanísticas:

Se indicó la necesidad de modificar el artículo 45 “Presupuestos de ejecución del Plan General”, contemplando la posibilidad de actuar de manera asistémica, mediante la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias, en los terrenos de suelo urbano no consolidado para los que no se ha considerado conveniente o preciso la delimitación de unidades de ejecución. Este reparo ha sido subsanado.

Se señaló la obligatoriedad de hacer concordar el contenido de los artículos 112.3 y 170, de forma que no existan discrepancias en lo establecido por ambos en relación a la ocupación máxima y edificabilidad en zonas verdes y espacios libres, y así se ha procedido, fijando los parámetros de 10% de ocupación máxima y 0,1 metros cuadrados/metro cuadrado de edificabilidad máxima en ambos artículos.

De forma análoga se estimó necesaria la revisión de los artículos 112.1 y 171 en relación a la edificabilidad máxima para el uso de equipamientos, como se ha hecho, fijando la misma en 1 metros cuadrados/metro cuadrado.

Se señaló la conveniencia de reconsiderar la redacción de los artículos 131 “Análisis de impacto ambiental regulado por la Ley 7/2006, de 22 de junio” y 132 “Evaluación ambiental —engloba los dos procedimientos EAE de Planes y Programas y EIA de proyectos—”, por presentar discordancias con los procedimientos previstos al efecto en la propia Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón. Si bien el artículo 131 ha sido modificado en esta última documentación aportada, el reparo no ha sido subsanado, considerándose necesaria la eliminación de estos dos artículos, 131 y 132, o, en todo caso, la sustitución de su contenido por la remisión genérica a lo establecido por la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón en lo que respecta a los procedimientos ambientales a los que deben sujetarse planes y proyectos urbanísticos.

8. Respecto a los informes sectoriales:

- Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón:

El Acuerdo del Consejo señaló la necesidad de que la Dirección General de Carreteras corroborase su informe favorable emitido el 10 de junio de 2011, ya que en dicho informe se establecía precisamente esta condición. Con fecha 4 de julio de 2013 la Dirección General de Carreteras emitió nuevo informe señalando que no se habían corregido la totalidad de prescripciones que se señalaron. Concretamente se señaló lo siguiente:

—Se deben corregir los errores de nomenclatura en los que a la carretera A-124 se denomina A-1103 en los planos y el artículo 138.h de las normas urbanísticas. Esta carretera pertenece además a la red básica aragonesa, no a la comarcal.

—Se debe grafiar en los planos los límites a las zonas de la carretera A-124. —Se debe realizar un plano en detalle de la intersección en T propuesta, donde se distinga con claridad si se ha grafariado correctamente el tercer carril.

En la adenda aportada al texto refundido del PGOU de Sierra de Luna, se incluyen las modificaciones efectuadas en sus documentos por el equipo redactor para subsanar estas prescripciones. Con fecha 29 de julio de 2013 la Dirección General de Carreteras emite nuevo informe dando por solucionados los reparos.

• Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:

Se señaló la obligatoriedad de cumplir los reparos señalados en su informe de 21 de febrero de 2013:

—Se deberán incorporar las fichas relativas a los yacimientos arqueológicos en la redacción aprobada por la Dirección General de Patrimonio Cultural mediante escrito de 19 de enero de 2010.

—Se recuerda que los yacimientos arqueológicos y paleontológicos poseen la consideración de suelo no urbanizable especial (SNU-E). Tanto la documentación gráfica como la escrita del PGOU deberán reflejar tal circunstancia.

—Los árboles citados en el Grupo 3 (Protección ambiental) deberán eliminarse del catálogo y del plano PO.4.1 (Catálogo. Término municipal) e incluirse en otro documento, como por ejemplo, en las normas urbanísticas que contengan determinaciones de protección medioambiental.

—Se deberá eliminar del artículo 193 de las normas urbanísticas la referencia al Yacimiento de Icnitas, ya que éste no es un Bien de Interés Cultural.

De acuerdo con la memoria incluida en el texto refundido del PGOU aportado, estas prescripciones se han subsanado en el catálogo. Sin perjuicio de que la competencia en esta materia es de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, se debe señalar que en la última documentación aportada, se recogen, en los planos de ordenación P.O.1. Estructura orgánica del término municipal, y P.O.2.1 y P.O.2.2 de Clasificación del suelo del término municipal, los yacimientos arqueológicos y paleontológicos como suelo no urbanizable especial, así como los árboles a proteger como Elementos Naturales dentro del suelo no urbanizable genérico.

Han sido modificados los artículos siguientes, dentro del título X-Protección del Patrimonio Catalogado, de las normas urbanísticas:

—Art. 193. Niveles de catálogo.

—Art. 196. Condiciones de protección de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

—Art. 197. Condiciones de protección de los elementos recogidos por el planeamiento de interés ambiental.

—También se han modificado el artículo 136, zona suelo no urbanizable especial-espacios naturales, eliminando del mismo la alusión al Yacimiento de Icnitas y a los árboles y especies arbóreas inventariados en el catálogo; y se ha introducido un apartado 7 en el art. 141.1, relativo a los elementos de patrimonio natural que merecen protección dentro del suelo no urbanizable genérico (los árboles de especial relevancia), para los cuales se delimita un área de protección circular de radio 20 metros con centro en el eje del tronco del árbol en la que queda prohibida cualquier actuación que pueda afectar al elemento protegido.

En el plano de ordenación P.O.4.1 catálogo a nivel municipal se han incluido los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, eliminándose los árboles de especial relevancia.

Se adjunta informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, de fecha 29 de julio de 2013, en el que se indica que se han cumplido las prescripciones indicadas.

• Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo:

Se señaló la necesidad de requerir la emisión del informe solicitado en octubre de 2012. Se ha recabado informe favorable, emitido con fecha 10 de mayo de 2013.

9. Respecto al estudio económico:

Se indicó la conveniencia de actualizar sus datos conforme a las decisiones tomadas desde la aprobación inicial del PGOU, momento en el que se redactó dicho estudio. En el texto refundido aportado, no se ha efectuado dicha actualización. No obstante, atendiendo a que éste se trata de un Plan General Simplificado, y según la Ley de Urbanismo en este caso se podrá modular la exigencia, extensión y nivel de detalle de la documentación que lo integra, no se considera que éste sea un reparo de relevancia significativa.

10. Respecto a las fichas NOTEPA:

Se señaló la necesidad de completar las fichas NOTEPA en relación a los datos de las unidades de ejecución UE R1 y UE I2 del suelo urbano no consolidado, así como los de las unidades resultantes de la división del sector de suelo urbanizable delimitado residencial. Estos reparos han sido subsanados.

11. Otras consideraciones:

Atendiendo a la existencia de arcillas expansivas en los suelos urbanos y urbanizables delimitados, como indicaron los informes de la Dirección General de Interior y la Dirección General de Ordenación del Territorio, se ha indicado expresamente, en el artículo 179 de las normas urbanísticas, la necesidad de que los proyectos de edificación que se presenten para la solicitud de licencia incluyan el estudio geotécnico del suelo, tal y como determina el CTE.

Se indicó la conveniencia de actualizar el contenido de la Memoria Justificativa del Plan a las últimas decisiones tomadas en relación a la ordenación establecida por el mismo, como se ha hecho; así como de subsanar una serie de errores materiales detectados en la documentación. La totalidad de errores detectados en las normas urbanísticas han sido subsanados. En todo caso, se debe recordar que, como se indica en el artículo 5 de las normas urbanísticas, cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, en relación a posibles discrepancias que puedan surgir en la interpretación del Plan General.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sierra de Luna, ordenando la publicación de las normas urbanísticas, dando por subsanados los reparos indicados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 10 de abril de 2013, excepto el siguiente reparo que deberá ser subsanado:

—Se deberán eliminar de las normas urbanísticas los artículos 131 “Análisis de impacto ambiental regulado por la Ley 7/2006, de 22 de junio” y 132 “Evaluación ambiental —engloba los dos procedimientos EAE de Planes y Programas y EIA de proyectos—” o, en todo caso, sustituir su contenido por la remisión genérica a lo establecido por la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, en lo que respecta a los procedimientos ambientales a los que deben sujetarse planes y proyectos urbanísticos.

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

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 29 de julio de 2013».

NORMAS URBANÍSTICAS DE SIERRA DE LUNA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.º *Naturaleza, finalidad y obligatoriedad del Plan General.*

1. Las presentes normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Sierra de Luna.

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

3. El presente Plan General se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación definitiva, constituido por el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en adelante la LUA), el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística; los Reglamentos de Planeamiento (RP), Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas y demás legislación complementaria.

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

5. Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan General, especialmente en su normativa, de forma que cualquier intervención de carácter provisional o definitivo sobre el territorio municipal, sea de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas.

Art. 2.º *Ámbito de aplicación.*

El ámbito de aplicación del presente Plan General es el término municipal de Sierra de Luna, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

Art. 3.º *Ordenación y determinaciones del Plan General.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Sierra de Luna ordena todo el territorio del término municipal mediante las técnicas de clasificación y calificación del suelo a tenor del artículo 11 de la LUA.

Conforme a la legislación urbanística, todo el territorio municipal, incluidos los sistemas generales, se incluye en alguno de las tres clases de suelo denominadas urbano, urbanizable y no urbanizable.

A su vez, el suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado. En el suelo urbano consolidado, el plan general contiene la ordenación pormenorizada del suelo; en el suelo urbano no consolidado, puede contener ya la misma ordenación pormenorizada en el supuesto de existencia de unidades de ejecución, o puede alcanzar dicha ordenación mediante la tramitación de un instrumento de gestión.

El Plan General de Sierra de Luna, para el suelo urbanizable, contempla, exclusivamente, suelo urbanizable delimitado.

En el suelo no urbanizable se distingue entre las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial, en función de los diferentes niveles de calidad del medio y de protección necesarias según se considere o no precedente la imposición de condiciones especiales relacionadas con la preservación de las características naturales y productivas, actuales o potenciales.

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

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

Los planos que contiene el presente Plan General dividen todo el suelo del término municipal en zonas, correspondiéndole exclusivamente una zona a cada fracción de suelo de forma que ningún fragmento de suelo pueda estar contenido en más de una zona.

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

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

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

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

Art. 4.º *Contenido del Plan General.*

El Plan General de Ordenación Urbana de Sierra de Luna está compuesto por los siguientes documentos: Memoria de información, memoria justificativa; Planos de información y de ordenación urbanística, catálogo, normas urbanísticas y estudio económico.

Cada uno de los documentos que componen el presente Plan General estará sometidos a los criterios de jerarquía, prelación e interpretación establecidos en el Artículo siguiente.

Art. 5.º *Alcance normativo de la documentación.*

2. El alcance normativo del presente Plan General de Sierra de Luna deriva del contenido y jerarquía de los documentos que lo integran, de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

- a) Normas urbanísticas.
- b) Planos y fichas de ordenación y gestión.
- c) Memoria descriptiva y justificativa.
- d) catálogo
- e) Estudio económico.

3. Los demás documentos que constituyan la documentación del Plan tendrán carácter meramente informativo.

4. Para la correcta interpretación del Plan General habrán de tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido literal con sujeción a los objetivos finales expresados en la memoria.
- b) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- c) En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación diferente.

d) Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos.

e) En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquéllos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

5. La interpretación de los diversos documentos de Plan corresponderá al Ayuntamiento de Sierra de Luna, el cual lo efectuará partiendo de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- a) La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.
- b) El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su Memoria para el conjunto del territorio y para cada una de ámbitos, barrios o zonas.
- c) La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

6. Los reajustes que se deriven de la interpretación entre los distintos documentos del Plan General y las pequeñas modificaciones que precise el presente texto Normativo, podrán ser realizados mediante la aprobación de un acto declarativo por parte del órgano municipal competente o a través de los instrumentos de desarrollo que justifiquen dicha operación, sin abordar el trámite como modificación del Plan General, salvo que la importancia de la propia modificación lo requiera.

Art. 6.º *Desarrollo y ejecución del Plan General.*

1. El desarrollo y ejecución del presente Plan General corresponde, en ejercicio de sus competencias, al Ayuntamiento de Sierra de Luna, sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones, así como de la iniciativa y colaboración de los particulares en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas normas.

2. El desarrollo del plan general se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Aragón con las especificaciones que resulten de las presentes normas según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con lo dispuesto por dicha ley. Las Administraciones urbanísticas deberán fomentar la participación de los particulares en el desarrollo de la actividad urbanística, y especialmente en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento, y siempre conforme a los procedimientos establecidos en la norma.

3. Corresponde al Ayuntamiento de Sierra de Luna, salvo disposición legal que la atribuya a otro organismo, la función y obligación de control e inspección del cumplimiento del presente Plan General.

4. La gestión y ejecución de los planes y proyectos de interés general de Aragón corresponderá al Consorcio de Interés General creado al efecto o, en su caso, mediante Sociedad urbanística según lo previsto en el artículo 93.4 de la LUA.

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

6. La ejecución del planeamiento urbanístico necesita previa o simultáneamente la aprobación del planeamiento requerido para cada clase de suelo, salvo que el presente Plan General contemple su ordenación pormenorizada.

a) En suelo urbano, será suficiente con el mismo Plan General, si este contuviera su ordenación detallada, y a falta de tal ordenación, se precisará del correspondiente Plan especial o Plan parcial o, en su caso, estudio de detalle.

b) En suelo urbanizable, será necesario un Plan parcial del sector, salvo que el propio plan contenga la Ordenación pormenorizada.

c) En suelo no urbanizable, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante las fórmulas establecidas en la legislación urbanística y sectorial.

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

8. La ejecución jurídica se realizará mediante la delimitación de unidades de ejecución, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos. La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano cuando no esté prevista en el presente Plan o no sea precisa o conveniente la delimitación de unidades, podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local.

CAPÍTULO II

VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

Art. 7.º *Vigencia del Plan.*

1. La vigencia del presente Plan General será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas y ordenanzas urbanísticas.

2. Este instrumento sustituye íntegramente el proyecto de delimitación de suelo urbano de Sierra de Luna vigente hasta la fecha, así como sus modificaciones posteriores.

Art. 8.º *Criterios de revisión del Plan General.*

1. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. La revisión del contenido del Plan podrá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

2. En todo caso se considerarán afecciones sustanciales las siguientes;

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

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

dencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.

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

Art. 9.º *Modificación del Plan General.*

1. Se consideran modificaciones del Plan las alteraciones de sus determinaciones que no alcancen la categoría de revisión, y aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no global y sustancialmente.

2. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

i. La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

ii. La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

3. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso del plan general, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 de la LUA para los planes parciales de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:

a) La competencia para emitir el informe corresponderá al Consejo de Urbanismo de Aragón, o al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 49.1 de la LUA.

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

4. Cuando la modificación prevea la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado, sin perjuicio de lo establecido respecto de los sectores concertados de urbanización prioritaria y en el artículo 43.2 de la LUA.

5. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, se observarán los módulos de reserva que resulten de aplicación conforme a esta Ley. No obstante, si la superficie afectada por la modificación fuese inferior a mil metros cuadrados construidos, mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

6. Cuando la modificación del plan incremente la densidad residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, que deberán ubicarse preferentemente en el ámbito objeto de la modificación. En suelo urbano consolidado, cuando no sea posible prever dichos espacios, el planeamiento deberá imponer que la materialización de la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva se produzca en metálico o, mediando convenio urbanístico anejo al planeamiento, en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

7. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan.

8. Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Art. 10. *Disposiciones comunes a la modificación y revisión del PGOU.*

1. La alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación puntual de alguno de sus elementos según lo previsto en los dos artículos anteriores.

2. La revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana solo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio o, cuando proceda conforme a la Ley de Urbanismo de Aragón, a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma.

TÍTULO II

DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

DEFINICIONES DE CARÁCTER URBANÍSTICO

Art. 11. *Parcela.*

1. A los efectos de la aplicación de estas normas, entenderemos por parcela a toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida como unidad predial independiente que tenga atribuida por el planeamiento edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente y que coincide con la parcela catastral.

2. Las parcelas serán soporte de usos, de instalaciones y de edificios en función de la clasificación y la calificación del suelo establecido por este plan general y por sus instrumentos de desarrollo.

3. Diferenciamos entre:

a) Parcela neta: es la superficie que resulta de restar a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión que le afecten.

b) Parcela mínima o parcela mínima edificable: es la establecida por el Planeamiento, teniendo en cuenta las zonas y tipos de ordenación en la que está inserta, fijándose límites a su forma y dimensiones, fuera de las cuales no se permite la edificación como parcela independiente.

c) Parcela edificable: es la parte de la parcela comprendida entre la alineación oficial y los linderos laterales y testero.

4. Entenderemos por linderos las líneas perimetrales que delimitan y separan las parcelas, diferenciándola de sus colindantes. Se denomina lindero frontal al que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente, y linderos laterales son los restantes, denominándose testero al lindero opuesto al frontal.

Art. 12. *Solar.*

1. Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Acceso rodado, pavimento de calzada y encintado de aceras.

b) Abastecimiento y evacuación de aguas.

c) Suministro de energía eléctrica.

d) Red telefónica.

e) Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima o máxima definida por éste Plan General.

f) Que se hayan cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en plazo y de acuerdo con las determinaciones de este Plan y la legislación aplicable. Es decir, que se hayan adquirido el derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

g) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías establecidas por la legislación aplicable, o en su defecto por el Ayuntamiento.

Art. 13. *Calle.*

A los efectos del presente Plan General, entenderemos por calle al espacio de dominio y uso público destinado a tráfico rodado o peatonal comprendido entre dos alineaciones.

Art. 14. *Alineaciones.*

1. Se denominan alineaciones oficiales las líneas establecidas por el Plan General o los Planes que lo desarrollen, que fijan el límite de las parcelas edificables con los espacios libres de dominio y uso públicos, bien sean calles, plazas, zonas verdes o equipamientos.

2. Son alineaciones no oficiales las existentes de hecho que el planeamiento no mantiene, así como las previstas en planos o normas no vigentes.

3. Son alineaciones de parcela las líneas que separan los viales u otros suelos de uso y dominio público y carácter demanial de las parcelas de dominio privado o de dominio público de carácter patrimonial. Cuando las parcelas lindan con el viario, también se denominan alineaciones de vial.

4. Se denominan alineaciones de la edificación o de fachada las proyecciones horizontales de las líneas correspondientes a las intersecciones de los planos de fachada exterior o interior de los edificios con el terreno, pudiendo coincidir o no con las alineaciones de vial o con los linderos de la parcela. Tienen carácter de límites de posición de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

5. Las alineaciones de la edificación podrán ser exteriores o interiores, según se refieran a la posición de las fachadas del edificio con respecto a la calle o a espacios libres exteriores a él, o con respecto a patios y espacios libres interiores en tipos de manzana cerrada.

6. Las alineaciones exteriores de la edificación que resulten de la aplicación del presente plan podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y vuelos sobre la vía pública si así lo permite el Plan General y en las condiciones que se establecen en las presentes normas urbanísticas.

7. Según la posición de las alineaciones exteriores de los edificios con respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

a) Fuera de línea, cuando la alineación de vial queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.

b) En línea o línea de fachada, si la línea de fachada coincide con la alineación de vial.

c) Retranqueado, si la alineación de vial es exterior a la línea de fachada.

8. En ausencia de alineaciones fijadas por las figuras de planeamiento, se considerarán como alineaciones de hecho las definidas por la edificación existente o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela.

9. Cuando así lo señalen las figuras del planeamiento vigente, son alineaciones las líneas de fachada.

Art. 15. *Chaflanes.*

1. Se entiende por chaflán, dentro de las zonas de edificación, los ángulos formados por las alineaciones de las parcelas con las calles, las plantas bajas de los edificios y los cerramientos de las fincas.

2. Los ángulos de las manzanas y sus características se señalizan en el plano de alineaciones.

3. El chaflán quedará perpendicular a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de las calles adyacentes.

Art. 16. Retranqueo.

1. Entendemos por retranqueo, a los efectos del presente Plan General, a la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, esto es, la distancia medida perpendicular a la línea de fachada entre ésta y la alineación oficial, o entre aquella y los otros linderos de parcelas.

2. Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo.

3. Será obligatoria la disposición de retranqueos en las zonas y tipos de ordenación en que así se establezca en estas normas, que podrán determinar para ellos valores obligatorios, máximos y mínimos.

Art. 17. Edificio, finca o uso fuera de ordenación.

1. Se encuentran en situación de fuera de ordenación los edificios, instalaciones, actividades o usos erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación.

2. Salvo que el propio Plan disponga lo contrario, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

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

Art. 18. Ancho de calle.

Es la distancia más corta entre un punto determinado de su alineación y su correspondiente en la alineación contraria. Se determinará por el radio de la circunferencia tangente trazada desde este punto a la alineación contraria. El ancho oficial para un determinado tramo entre dos calles transversales será el cociente entre la superficie de calle y la longitud del tramo considerado.

Art. 19. Rasantes.

1. A los efectos del presente Plan General, distinguiremos entre:

a) Rasante natural o rasante del terreno; son las cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Se considerará perímetro exterior aquel que defina espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior definida en estas normas.

b) Rasante natural de un terreno; es la que presenta éste sin ninguna transformación por obras de explanación, desmonte, terraplenado, relleno, vertido o intervenciones análogas.

c) Rasantes oficiales son las cotas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales (salvo disposición en contra) se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

d) Rasantes de vial es la cota que determina la elevación de un punto situado en la superficie del vial con respecto al plano de referencia de la base cartográfica. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario.

2. El plano de rasante es el plano situado sobre la media de las cotas de rasante de los vértices de ocupación del edificio. La cota media y de rasante para la construcción sobre un solar no sobrepasará en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecte ocupar con la edificación.

3. El plano de rasante del edificio, a efectos de la medición de la edificabilidad, será el plano horizontal de cota igual a la media de las cotas de rasante de todos los puntos de quiebro o vértice de la fachada o fachadas a vía pública o espacio libre de la parcela.

4. A efectos de la aplicación de las normas sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

a) Las indicadas en los planos de calificación y regulación del suelo.

b) Las existentes en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del plan.

c) Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación con arreglo a proyectos aprobados.

d) Las señaladas en la preceptiva acta de alineaciones y rasantes.

5. A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes, cuando estuvieran previstas en el propio Plan General, aquellas previstas por el mismo o las que se establezcan en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el plan general cuando éste no las hubiera previsto.

6. En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante estudios de detalle y proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

Art. 20. Definición de plantas.

A los efectos del presente Plan General distinguiremos entre:

a) Planta sótano o semisótano: Es toda planta enterrada o semienterrada (semisótano), siempre que el techo (cara baja del forjado) esté a menos de un metro por encima del nivel del plano de rasante. La parte de planta semienterrada (semisótano) cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de un metro por encima de este nivel tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

b) Planta baja: Entenderemos por planta baja a primera planta del edificio situada por encima del sótano real o posible cuyo pavimento se encuentra

situado entre 1,30 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano definido por la media de las cotas de rasante en los vértices de ocupación del edificio (plano de rasante).

c) Plantas alzadas: Serán plantas alzadas cada una de las plantas situadas por encima de la planta baja.

d) Plantas retranqueadas: Son todas aquellas plantas que se separan de la vertical de la línea de edificación.

e) Entreplantas: Se entenderá por entreplanta cualquier subdivisión horizontal de la planta baja y computará como una planta más del edificio.

f) Planta de aprovechamiento bajo cubierta: Es la planta abuhardillada que se sitúa por encima del forjado que sirve de techo a la última planta admitida.

Art. 21. Número de plantas.

Es el cómputo del número total de plantas, incluyendo en estas la planta baja, y las alzadas.

Art. 22. Altura libre de plantas.

Se entiende por altura libre de cualquier planta la distancia vertical existente entre la cara superior del suelo y la inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.

Art. 23. Alturas de la edificación.

1. La altura del edificio es la dimensión vertical de un edificio sobre el terreno, medida en metros desde el plano de rasante de la zona que se proyecta ocupar en la parcela, hasta la cara inferior del forjado de la última planta admitida en su punto de mayor altura. Dentro de esta altura máxima podrán desarrollarse el número máximo de plantas permitidas.

2. La altura visible del edificio es la distancia vertical en metros entre el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbre de la cubierta.

3. El planeamiento puede establecer alturas máximas o alturas obligatorias. En el primer caso, podrán construirse edificios que no alcancen la altura señalada; sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en los que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Art. 24. Superficie útil y construida

1. Superficie útil de un local o vivienda es la que se queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,70 metros.

2. Superficie construida de un local o vivienda, es la delimitada por la línea exterior de sus fachadas y la línea que divide por la mitad las separaciones con otros usos o propiedades.

3. Superficie total construida, es la resultante de la suma de superficies edificadas (construidas) en todas las plantas. El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan la consideración de planta baja, entreplanta o plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta.

Art. 25. Edificabilidad.

1. Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados, de superficie construida edificable por metro cuadrado de parcela, medidos ambos en proyección horizontal.

2. Las edificabilidades máximas solo serán de aplicación en las zonas que el Plan las señale expresamente.

3. En la superficie edificable computarán todos los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, que se sitúen en planta baja, plantas alzadas, entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta que dispongan de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,70 metros.

4. Las terrazas o galerías no contabilizarán en el cómputo de la superficie construida, salvo cuando estén cerradas por todos sus lados. En estos casos computarán al 100% de su superficie construida.

5. No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela ni los porches.

6. Distinguiremos entre:

a) Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro de superficie neta de parcela, considerándose superficie neta de parcela la resultante de excluir a la parcela las superficies de cesión.

b) Edificabilidad sobre parcela bruta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, sector, o unidad de ejecución, extendido a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento, y excluidos los suelos considerados por los planes como sistemas generales.

Art. 26. Grado de ocupación de la edificación.

1. Es el coeficiente, expresado porcentualmente, que resulta de dividir la superficie ocupada en planta por la edificación o edificaciones de una parcela, entre la superficie total de la misma susceptible de ser edificada, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, u otras.

2. A estos efectos, entenderemos por superficie ocupada la resultante de proyectar horizontalmente toda la edificación sobre el terreno, sin contar ni los voleros sobre la vía pública, ni los aleros o marquesinas que sobresalgan de los muros de fachada o medianiles.

3. El grado de ocupación de la edificación se refiere, en tanto no se establezca de otro modo, a las plantas bajas, pudiendo referirse también a las plantas alzadas, o a la totalidad de las plantas edificadas, debiéndose en estos casos señalarse expresamente.

Art. 27. Fondo de la edificación.

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

Art. 28. Patios.

A los efectos de estas normas urbanísticas y de los planos, proyectos y estudios que las desarrollan, diferenciaremos, con el significado que se expresa a continuación, entre:

a) Patio de manzana: Es el espacio no edificable en plantas elevadas limitado por las alineaciones oficiales interiores o por las líneas de máximo fondo edificable.

b) Patio de parcela: Es el espacio libre privado no edificado en plantas elevadas situado dentro de la parcela edificable, destinado a resolver la iluminación y ventilación de la construcción.

c) Patio interior de iluminación y ventilación: Es el espacio libre privado que forma la edificación en el interior de la manzana o de sí misma con objeto de obtener iluminación y ventilación.

Art. 29. Espacio libre.

Es la zona de terreno edificable no ocupada por la edificación. Distinguimos entre:

a) Espacio libre público: Es la zona de terreno del espacio abierto así calificada por el Plan, destinada a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción volumétrica alguna que no esté permitida por la norma específica.

b) Espacio libre privado: Es la parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación, así calificada por el Plan. Podrá destinarse a accesos, aparcamientos de superficie y subterráneos en los porcentajes que se establezcan en las ordenanzas de zona, o estar ajardinado o libre de edificación, en los términos que señale la norma específica.

Art. 30. Tipologías de la edificación.

A efectos de las presentes ordenanzas urbanísticas, distinguiremos entre los siguientes tipos de edificaciones:

a) Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada.

b) Edificación cerrada: Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores pueden formar un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones en todo o en parte de la altura de forma que este patio sea semiabierto.

c) Edificación unifamiliar: Edificación destinada a vivienda unifamiliar situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia. Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela, adosada a un lindero o en fila típica para la vivienda unifamiliar.

d) Edificación multifamiliar o colectiva: Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para estos locales tales como escaleras, portal, etc.

e) Edificio exento: Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

f) Edificio adosado: Es aquel que queda unido a los colindantes por sus medianerías cubriendo la totalidad o parte de los paramentos.

g) Edificio exclusivo: Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

h) Edificación en manzana cerrada: Es aquella que forma una faja continua a lo largo del perímetro de la manzana ocupando la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos, pudiendo disponer de pequeños patios cerrados con fines iluminación y ventilación, patios interiores de parcela o patios de manzana mancomunados.

i) Edificación abierta: Es la constituida por edificios exentos, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados, respecto de los linderos interiores de la parcela, creándose entre los bloques espacios libres de uso público o colectivo, por lo que todas sus habitaciones vivideras recaen a ellos.

j) Edificación mixta: Se define como una combinación de los tipos de edificación en manzana cerrada en planta baja y primera, con el tipo de edificación abierta en las plantas superiores. Tendrá las limitaciones señaladas respectivamente para cada uno de los tipos que la componen.

k) Edificación industrial y/o de almacenaje: Es como edificación baja exenta, del tipo de nave para uso industrial o de almacenaje.

l) Tipos no especificados: Son todos aquellos tipos de edificación que por su carácter especial no encajan en los anteriormente definidos. Podrán autorizarse siempre que se garantice el respeto, en todo caso, de las condiciones de aprovechamiento fijadas para las zonas correspondientes.

Art. 31. Vuelos.

1. Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada o plano de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones, ni podrán sobrepasar la profundidad edificable.

2. Vuelos sobre vía pública: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

a) Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados cerrados con obra de fábrica.

b) Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.

c) Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un solo lado.

d) Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.

e) Marquesina: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.

f) Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale del plano de fachada.

Art. 32. Cubierta.

Es el elemento de cubrimiento del volumen edificable.

a) Faldón de cubierta: Es el plano de cubierta a una misma pendiente o tirada.

b) Pendiente de cubierta: Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón.

CAPÍTULO II

DEFINICIONES PARA SUELO NO URBANIZABLE

Art. 33. Hábitats naturales prioritarios.

Tipos de hábitats amenazados de desaparición cuya conservación supone una especial responsabilidad, habida cuenta de la importancia de la proporción de su área de distribución natural en el ámbito europeo.

Art. 34. Hábitats naturales de interés comunitario.

Tipos de hábitats amenazados de desaparición, con área de distribución natural restringida o reducida a causa de su regresión, o bien constituyen ejemplos representativos de la región biogeográfica mediterránea.

Art. 35. Hábitats de una especie.

Medio definido por factores abióticos y bióticos específicos donde vive la especie en una de las fases de su ciclo biológico.

Art. 36. Especies prioritarias.

La que su conservación supone una especial responsabilidad en el ámbito europeo habida cuenta de la importancia de la proporción de su área de distribución natural.

Art. 37. Especies de interés comunitario.

Las que en el ámbito europeo estén en peligro, sean vulnerables, raras o endémicas, requiriendo una especial atención debido a la singularidad de su hábitat y/o a posibles repercusiones que su explotación pueda tener para su conservación.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

SECCIÓN 1.ª — CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 38. Clasificación del suelo.

Este Plan General clasifica los terrenos de todo el término municipal de Sierra de Luna, incluido el destinado a sistemas generales, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, con sus diferentes categorías, que estarán sujetos a las determinaciones que para ellos establece las presentes Normas y demás legislación que resulte de aplicación.

La definición, categorías, régimen de aplicación y características generales se contienen en los capítulos de estas normas dedicados a cada clase de suelo.

SECCIÓN 2.ª — INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Art. 39. Desarrollo del Plan General.

El desarrollo de este Plan General, según lo establecido en el artículo 6 de estas normas, corresponde al Ayuntamiento de Sierra de Luna, que lo llevará a cabo con arreglo a las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Aragón y las restantes disposiciones reglamentarias que sean de aplicación, con las especificaciones que resulten de estas normas según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos según se detalla en los artículos siguientes.

Art. 40. Planes parciales.

1. Objeto:

Los Planes parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable en el caso de que aun no dispongan de dicha ordenación.

Podrán también tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, salvo expresa previsión en contrario de este, para sectores completos de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, sin alterar en ningún caso la ordenación estructural y siempre de conformidad con las directrices y criterios establecidos por el presente Plan.

2. Contenido:

Los Planes parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas en el artículo 42.1 de la LUA, las siguientes;

a) Evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

b) Señalamiento, mediante un plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

c) Sistemas generales incluidos o adscritos.

d) Delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado y aprovechamiento medio del sector.

e) Potestativamente podrán contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que, en tal caso, sustituirán.

En cualquier caso, los Planes parciales habrán de respetar los módulos mínimos de reserva establecidos en el artículo 54 de la LUA así como en otras disposiciones complementarias.

3. Formulación y procedimiento:

Los Planes parciales podrán ser formulados mediante iniciativa municipal por el Ayuntamiento de Sierra de Luna o mediante iniciativa no municipal por cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, según lo previsto en los artículos 56 y 58 de la Ley de Urbanismo de Aragón. El procedimiento de aprobación de los mismos será el establecido en los artículos 57 y 60 de la misma ley según se trate de Planes parciales de iniciativa municipal o no.

Art. 41. Planes especiales.

1. Objeto:

Podrán formularse Planes especiales en desarrollo de las previsiones del presente Plan general, en el ámbito y con los objetivos y determinaciones que este establezca, sin perjuicio de los Planes especiales de carácter independiente o en desarrollo de las directrices de ordenación territorial que, en su caso, pudieran formularse.

En ningún caso los planes especiales podrán sustituir al plan general en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

Los planes especiales desarrollan y complementan las determinaciones del plan general de ordenación urbana y, salvo expresa previsión en contrario en éste, podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural.

2. Clases:

a) Planes independientes:

Podrán formularse Planes especiales de carácter Independiente, según la Ley de Urbanismo de Aragón, en ausencia de directrices de ordenación territorial y de plan general o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende. La formulación de éstos Planes especiales se atribuye a los Ayuntamientos y las Administraciones competentes para las siguientes finalidades:

i. El establecimiento y la coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones y telecomunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento y saneamiento de aguas y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

ii. La protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

iii. El establecimiento de reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

iv. La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.

b) Desarrollo de directrices territoriales

En desarrollo de las previsiones contenidas en las directrices de ordenación del territorio o cuando lo establezca la legislación sectorial y sin necesidad de previa aprobación del plan general de ordenación urbana, los municipios y las Administraciones competentes por razón de la materia podrán formular planes especiales para las mismas finalidades establecidas en el apartado anterior.

c) Desarrollo del Plan General.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el plan general, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:

i. El desarrollo de los sistemas generales.

ii. La protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

iii. La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos.

iv. La protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.

v. La vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del plan general o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.

vi. La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.

vii. Otras finalidades análogas.

d) Planes especiales de reforma interior.

Los planes especiales de reforma interior solo podrán formularse en desarrollo del plan general en suelo urbano no consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a reforma interior.

Tendrán por objeto actuaciones integradas de reforma interior que, en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano no consolidado, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

Las determinaciones y documentos de los planes especiales de reforma interior serán los adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales. Contendrán en todo caso la delimitación de las unidades de ejecución, plazos de ejecución y determinación de la forma de gestión, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubiesen sido establecidas en el plan general. Los planes especiales de reforma interior podrán contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los planes especiales de reforma interior, en expediente separado, cualesquiera instrumentos de gestión urbanística.

e) Conjuntos de interés cultural.

La declaración de un conjunto de interés cultural determinará la obligación del Ayuntamiento de Sierra de Luna de redactar uno o varios planes especiales para la protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio cultural aragonés.

Los planes especiales de protección deberán incorporar una memoria económica en la que se concreten las fuentes de financiación real o previsible para ejecutar las actuaciones previstas por ellos en los conjuntos de interés cultural.

3. Procedimiento de aprobación:

Los Planes especiales, dependiendo de la clase en la que se incluyan, tendrán el siguiente Procedimiento de aprobación:

a) Planes especiales independientes: El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes generales en los artículos 48 a 50 de la LUA.

b) Planes especiales de desarrollo de las directrices territoriales: El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales de iniciativa municipal del artículo 57 de la LUA con las siguientes especialidades:

i. La Administración competente por razón de la materia que hubiere formulado el Plan especial será también competente para aprobarlo inicialmente, someterlo a información pública y remitirlo a informe del órgano autonómico competente.

ii. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno de Sierra de Luna quien, cuando el plan haya sido inicialmente aprobado por otra Administración, solo podrá denegarla por incumplimiento de las exigencias procedimentales y documentales establecidas en esta Ley.

c) Planes especiales de Desarrollo del PGOU: El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 ó 60 de la LUA.

d) Conjuntos de Interés Cultural: El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 o 60 de la LUA.

e) Plan especial de reforma interior: El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 o 60 de la LUA.

Art. 42. Estudios de detalle.

1. Objeto:

Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.

2. Contenido:

Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el pre-

sente Plan General o el instrumento de desarrollo al que completen. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. Formulación y procedimiento:

Cualquier persona podrá formular a su costa estudios de detalle, cuya aprobación inicial corresponde al alcalde de Sierra de Luna, y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de un mes como mínimo.

En la tramitación de estudios de detalle de iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) El alcalde solo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta.
- b) Se entenderá otorgada la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.
- c) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta de la LUA. Concluido el trámite, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del estudio.
- d) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el registro municipal. En ningún caso se entenderán aprobados por silencio administrativo estudios de detalle en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico ni, en particular, aquellos que incorporen determinaciones que excedan el posible contenido de los estudios de detalle conforme a la Ley de Urbanismo de Aragón.

Art. 43. Ordenanzas de edificación.

Mediante ordenanzas de edificación el municipio de Sierra de Luna regulará las siguientes materias:

- a) Los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.
- b) Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.

Las ordenanzas deberán ser conformes con la legislación sobre condiciones técnicas de edificación, seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad para discapacitados y calidad de las construcciones. En ningún caso podrán alterar el plan general ni menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o del patrimonio cultural aragonés.

Para la aprobación de las ordenanzas, se aplicarán las reglas de competencia y procedimiento establecidas en la legislación de régimen local.

Art. 44. Otros instrumentos.

1. Convenios urbanísticos:

La Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas y el municipio de Sierra de Luna podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios de carácter administrativo con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

Los convenios urbanísticos podrán ser de planeamiento, cuando tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico, o con referencia a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en la de la LUA; o de gestión, cuando tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo ni del régimen jurídico de gestión urbanística establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón. En cualquier caso, la suscripción de los convenios urbanísticos en cualquiera de sus formas, deberá ajustarse al procedimiento legal que en cada caso lo establezca.

2. Planes y proyectos de interés general de Aragón:

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

- a) La ejecución de grandes equipamientos, redes e infraestructuras de servicios públicos o de interés general.
- b) La ejecución de los programas y políticas públicas de suelo y vivienda.
- c) Implantación de actividades industriales y de servicios de especial importancia.
- d) La ejecución de cualesquiera actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas, en todo caso, por la Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios para el ejercicio conjunto de sus competencias. Podrán también participar en los correspondientes convenios o conciertos otras Administraciones.
- e) Otras finalidades expresamente establecidas por Ley.

Podrán también aprobarse planes y proyectos de interés general de Aragón en suelo urbanizable delimitado una vez hayan transcurrido los plazos máximos para su ejecución que resulten de aplicación. Corresponde al Gobierno de Aragón declarar el interés general del Plan o proyecto conforme a lo establecido en la legislación de ordenación del territorio. Una vez declarado el interés

general, deberá iniciarse el procedimiento de creación del consorcio de interés general conforme a lo establecido en el artículo 93 de la LUA, debiendo continuar su procedimiento y ejecución mediante lo establecido en los artículos 89 y siguientes de la misma ley.

SECCIÓN 3.^a — EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

Art. 45. Presupuestos de ejecución.

1. Las previsiones del plan podrán llevarse a efecto, mediante la redacción y ejecución de proyectos de edificación cuando las parcelas reúnan la condición de solar y no estén afectadas por determinaciones para la redacción y tramitación de planes especiales de reforma interior (PERI) o estudios de detalle, o estén incluidas en unidades de ejecución vinculadas al reparto equitativo de beneficios y cargas.

2. Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y en su momento realización del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios existentes, de forma que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación. En el suelo urbano no consolidado deberá redactarse, la correspondiente reparcelación y el necesario proyecto de urbanización, pudiéndose tramitar de manera simultánea.

3. En el suelo urbano Consolidado ordenado en detalle por el Plan General, la ejecución será asistemática, con aplicación directa de sus determinaciones, mediante proyectos de Obras Ordinarias. En todo caso, no podrá ser edificado ningún terreno que no tenga la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización necesaria, con la garantía de presentar ante el Ayuntamiento aval bancario por importe de los costes de esa urbanización. En el suelo urbano Consolidado cuya ordenación detallada no está contenida en este Plan General, será precisa la previa aprobación del Plan Especial o, en su caso, estudio de detalle.

4. En el suelo urbano no consolidado: se podrá actuar de manera sistemática, sobre las unidades de ejecución, y de manera asistemática, procediendo a la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias, en aquellos terrenos de esta clase y categoría de suelo para los que no se ha considerado conveniente o precisa la delimitación de unidades.

5. El suelo urbanizable está ordenado pormenorizadamente en el Plan General. No obstante, esta ordenación podrá modificarse a través de la redacción de un Plan parcial que englobe al sector en su totalidad. De acuerdo con lo dispuesto en la de la LUA, su ejecución será siempre sistemática, mediante el desarrollo de Unidades de Ejecución cuya delimitación podrá coincidir o no con la del sector de planeamiento.

6. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes especiales.

Art. 46. Formas de gestión.

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

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

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

4. La ejecución del planeamiento de realizará mediante las unidades de ejecución completas que se delimiten, conforme a lo establecido en el artículo siguiente.

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

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

Art. 47. Unidades de ejecución.

1. La ejecución sistemática de este Plan se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas y las que, en el desarrollo del mismo, se puedan delimitar.

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

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

4. La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el planeamiento urbanístico o, en todo caso, en los programas de compensación o urbanización, que podrán asimismo modificar las delimitadas en los instrumentos de planeamiento.

5. La delimitación de unidades de ejecución, cuando no hubieran sido delimitadas mediante los instrumentos señalados en el apartado precedente, así como su modificación o supresión, se llevarán a cabo por el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización.

6. En tanto no se haya desarrollado la unidad de ejecución completa, no podrá ser edificado terreno alguno perteneciente a ella. No obstante, podrá autorizarse la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, siempre que se garantice la misma con la presentación ante el Ayuntamiento de aval por la cantidad total del coste de la urbanización.

7. En casos justificados y con carácter excepcional, podrán autorizarse construcciones destinadas a usos industriales en zonas donde dichos usos estén permitidos, así como obras de carácter provisional a precario que no dificulten la ejecución del planeamiento con el compromiso de su desaparición sin derecho a indemnización en el momento en el que el Ayuntamiento lo requiera.

8. Para el desarrollo de las unidades, será preciso, en cualquier caso, partir de levantamientos topográficos o cartográficos fiables y actuales. Esto puede generar, en definitiva, ciertos ajustes en ámbitos, porcentajes, cesiones o alineaciones que se estimarán válidos, siempre que no excedan del 5% de los considerados en el Plan. En el hipotético caso de superar este límite, con los levantamientos topográficos correspondientes como justificación, se podrán realizar las modificaciones pertinentes mediante un estudio de detalle.

9. Cualquiera de las unidades puede ser subdivisible en partes, garantizando que se respeta el reparto de cargas y beneficios, en cualquiera de las partes divididas, y siempre con conocimiento de todos los propietarios afectados y la pertinente aprobación municipal.

10. Las Ordenaciones pormenorizadas que se contienen en las fichas gráficas, podrán ser modificadas, siempre con permiso previo del Ayuntamiento, mediante la tramitación de un estudio de detalle, que deberá respetar las determinaciones de la Ley 3/2009.

Art. 48. *Aprovechamiento urbanístico y edificabilidad.*

1. Definiciones:

a) La edificabilidad indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución o sector en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

b) El índice de edificabilidad bruta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.

c) El índice de edificabilidad neta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

d) El aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad atribuidos al mismo.

e) El aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

f) El aprovechamiento preexistente se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela.

g) El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. El planeamiento urbanístico podrá ordenar el cómputo de los aprovechamientos objetivos del subsuelo para calcular el aprovechamiento medio del ámbito correspondiente.

h) Los coeficientes de homogeneización los establecerá el Plan General justificadamente en función de los usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados sobre la base de un estudio de mercado.

1.º Se considerará uso característico el de mayor edificabilidad de los existentes en la unidad de ejecución o sector considerados.

2.º Se considerará uso específico, a este respecto, el residencial para la construcción de viviendas protegidas.

3.º Con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, siempre que quede acreditado objetivamente mediante riguroso estudio de mercado avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente que los coeficientes de homogeneización previstos en el planeamiento o en el proyecto de reparcelación no se corresponden con la realidad de mercado, podrán determinarse y aplicarse coeficientes de homogeneización específicos y actualizados conforme al señalado estudio de mercado.

2. Cálculo del Aprovechamiento medio:

a) El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma, aplicando

los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al 15% de este último.

b) El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

c) El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

3. Cálculo del aprovechamiento subjetivo

a) El aprovechamiento subjetivo en suelo urbano consolidado correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento. En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.

b) El aprovechamiento subjetivo en el suelo urbano no consolidado, correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.

c) El aprovechamiento subjetivo en las actuaciones de dotación, correspondiente a cada parcela edificable se determinará conforme a lo establecido en el artículo 134 de la LUA.

d) El aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable delimitado correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, en su caso, de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario al que pertenezca el sector.

e) El aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable no delimitado correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa% del aprovechamiento medio del sector.

f) El Plan General podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del veinte% del aprovechamiento medio de referencia en aquellos sectores en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbanizable. No podrá reducirse el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio en ningún caso. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.

4. Bienes de dominio público.

a) Cuando en la unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos, salvo en el caso de que la superficie de dominio y uso público existente no se compute a efectos de edificabilidad.

b) En el supuesto de obtención por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso públicos anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda.

Art. 49. *Diferencia de aprovechamientos.*

1. Cuando el aprovechamiento objetivo atribuido por el planeamiento en una unidad de ejecución o sector supere al aprovechamiento subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá a la Administración, la cual podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o, en su caso, a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales.

2. Los titulares de los aprovechamientos subjetivos compensados participarán en los beneficios y cargas de la unidad de ejecución a la que se les asigne en proporción a los aprovechamientos subjetivos, deducidas las cesiones al municipio, que correspondan al resto de los propietarios integrados en la misma unidad de ejecución.

3. En defecto del procedimiento de compensación previsto en el apartado primero, cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, la Administración podrá:

a) Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo excedente sufragando él mismo la diferencia resultante.

b) Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente.

CAPÍTULO II

PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1.ª — PARCELACIONES

Art. 50. *Parcelación urbanística.*

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

Las parcelaciones de terrenos calificados como suelo urbano y urbanizable delimitado se considerarán parcelaciones urbanísticas, por lo que requerirán licencia urbanística previa.

Art. 51. *Parcelación rústica.*

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

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, que fija la unidad mínima de cultivo en 2 hectáreas en secano y 0,25 hectáreas en regadío.

3. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable no delimitado, será obligado obtener la declaración previa municipal de innecesariedad de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de innecesariedad de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la situación parcelaria a las determinaciones de calificación y clasificación del suelo contenidas en el planeamiento.

Art. 52. *Licencia de parcelación y declaración de innecesariedad.*

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

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

3. La declaración de innecesariedad de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.

b) En el caso de que sobre la matriz exista edificio, descripción de éste, con expresión de su uso, superficie construida y número de plantas.

c) Certificación catastral de titularidad.

d) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

e) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expongan las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.

f) Cualquier otra documentación que el Ayuntamiento considere necesaria.

4. Toda parcelación urbanística requerirá la previa licencia urbanística, cuya solicitud deberá acompañarse de un proyecto de parcelación que se compondrá de los siguientes documentos;

a) Memoria en la que se incluyan los siguientes extremos:

1. Descripción de la finca que se trate de dividir.

2. Exposición de razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigente.

3. Indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el Plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos han de satisfacerse todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate.

4. Descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de Propiedad.

5. Se adjuntará como anejo notas simples del Registro de la Propiedad que acrediten el dominio y la descripción de las fincas originales.

b) Plano de situación de los terrenos que se pretenden parcelar a escala mínima 1/2000.

c) Plano de estado actual, a escala 1/1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación, a escala 1/1000 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del plan.

e) El Ayuntamiento, justificadamente, podrá solicitar del interesado cuanta documentación adicional estime necesaria para la concesión de la licencia.

Art. 53. *Procedimiento.*

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 236 a 244 de la LUA, salvo las especialidades consignadas en los apartados siguientes.

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

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

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

Art. 54. *Parcelaciones ilegales y parcelas indivisibles.*

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón y en ésta Plan General, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme al artículo 126 del presente Plan.

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

3. Son indivisibles las parcelas edificables que hayan consumido toda la edificabilidad, salvo en el supuesto de que las parcelas resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima y repartan la edificación de manera que las fincas resultantes admitan la edificación incluida en ellas, siendo el coeficiente entre la superficie construida real que exista y la superficie de la parcela, inferior a la edificabilidad que le correspondiera.

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

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

SECCIÓN 2.ª — REPARCELACIÓN

Art. 55. *Definición de reparcelación.*

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del municipio de Sierra de Luna.

2. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

a) Será voluntaria la propuesta de reparcelación en los siguientes supuestos:

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

ii. La presentada por la junta de compensación.

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

iv. La presentada por los propietarios incluidos en actuaciones de dotación.

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

Art. 56. *Objeto y contenido.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

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

Art. 57. Exclusiones.

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

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

b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea igual o inferior al 15% de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

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

d) Los inmuebles del patrimonio cultural aragonés.

Art. 58. Reparcelación económica.

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

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

Art. 59. Procedimiento.

La ejecución del planeamiento exige la determinación de la forma de gestión de la actuación y, en los supuestos establecidos en esta Ley, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

Sin perjuicio de lo establecido en ésta sección, supletoriamente se aplicarán a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa. El proyecto de reparcelación deberá incluir la documentación exigida por el artículo 152 de la LUA, la cual podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de cada reparcelación, garantizando el fin que justifica su exigencia.

El procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación será el mismo establecido para los proyectos de urbanización en el artículo 144.4 de la LUA y 65 de las presentes normas.

Art. 60. Suspensión de licencias.

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

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

Art. 61. Efectos de la reparcelación.

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración que proceda, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley de Urbanismo de Aragón y, en particular, al pago de las cargas de urbanización.

Art. 62. Normalización de fincas.

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

La normalización se aprobará por el alcalde, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 3.ª — PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 63. Definición.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

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

Art. 64. Contenido.

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

Los proyectos de urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales, que comprenderán como mínimo, las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución telefónica, de energía eléctrica y telecomunicaciones.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería en el sistema de espacios libres.

g) Canalización o encauzamiento de barrancos, según proceda, con los estudios de avenidas que correspondan.

Art. 65. Procedimiento.

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

a) Serán redactados de oficio por el municipio o, en su caso, por el promotor del planeamiento, del programa de compensación o del programa de urbanización junto a los cuales se tramiten o por el urbanizador.

b) La aprobación inicial corresponderá al alcalde. En caso de silencio municipal la aprobación inicial se entenderá producida por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

c) En el acuerdo de aprobación inicial se acordará la sumisión del expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de veinte días. En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, quien hubiere presentado el proyecto podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada.

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

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

CAPÍTULO III

GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1.ª — DISPOSICIONES GENERALES

Art. 66. Modalidades.

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

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

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

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

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

6. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública. Corresponde a la Administración o al agente público adjudicatario del programa de compensación o del programa de urbanización.

7. Corresponde a la Administración establecer la aplicación de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

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

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

- El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.
- El programa de compensación o el programa de urbanización.
- El proyecto de urbanización, en todos los casos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización en unidad de ejecución.

Art. 67. Elección.

La Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, elegirá la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos

Art. 68. Cargas de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

e) Los costes correspondientes a las actuaciones previstas en el artículo 172.1 e) de la LUA deberán identificarse de manera precisa y debidamente desglosados, tanto entre sí como en relación con los costes de urbanización que corresponde abonar a los propietarios, y serán sufragados íntegramente por el urbanizador. No obstante, cuando la ejecución de tales actuaciones comporte una minoración de los costes que hubieran debido sufragar igualmente los propietarios de no llevarlas a cabo, deberán éstos abonar en concepto de carga de urbanización cantidad idéntica a la minoración de los costes de urbanización.

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

g) El Ayuntamiento de Sierra de Luna podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios e informe favorable de los servicios técnicos competentes, la modificación de la previsión inicial de costes de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la propia

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

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

SECCIÓN 2.ª — ACTUACIONES INTEGRADAS

SUBSECCIÓN 1.ª — GESTIÓN DIRECTA

Art. 69. Gestión directa por expropiación.

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

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

- Los bienes, derechos y aprovechamientos afectados por la liberación.
- Los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes, derechos y aprovechamientos al proceso urbanizador y edificatorio.
- Las garantías que ha de prestar su titular para asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas.

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

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

Art. 70. Gestión directa por cooperación.

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

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

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

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

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

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

SUBSECCIÓN 2.ª — GESTIÓN INDIRECTA

Art. 71. Sistema de compensación.

1. La gestión indirecta por compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización. En la gestión indirecta por compensación, los propietarios, previa aprobación del correspondiente programa de compensación, se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento. No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular.

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

- a) Que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fije expresamente para la unidad correspondiente la gestión indirecta por compensación.
- b) Que suscriban el programa de compensación propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.
- c) Que el programa de compensación prevea el inicio de su ejecución material, de conformidad con lo que establezca el planeamiento, dentro del primer año posterior a su aprobación y de la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Dirección General competente en materia de urbanismo podrán aprobarse, no obstante, programas con plazos más amplios o prórrogas de éstos. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de compensación determinará su caducidad y, si lo considera ajustado al interés público el Ayuntamiento de Sierra de Luna, posterior resolución, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

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

5. El programa de compensación se deberá ajustar a lo previsto en el artículo 160 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

6. El procedimiento de aprobación de los programas de compensación será el establecido para los proyectos de urbanización en los artículos 144 de la Ley de Urbanismo de Aragón y 65 de las presentes normas.

7. Los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio del programa de compensación para incorporarse a la junta de compensación. Si no lo hicieran, se presumirá que optan por no participar en la actuación e instan la expropiación de sus fincas. Dichas fincas serán expropiadas por el municipio de Sierra de Luna en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición de beneficiaria. El municipio podrá revocar la condición de beneficiaria de la junta de compensación procediendo directamente y a su favor a la expropiación.

8. La junta de compensación será directamente responsable, frente al municipio, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Art. 72. Gestión indirecta por urbanizador.

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

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

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

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

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

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

3. La gestión indirecta por urbanizador solo podrá sustituirse por la gestión directa, salvo en los supuestos de resolución regulados en el artículo 190 de la LUA.

4. Los programas de urbanización organizan la ejecución del planeamiento en régimen de gestión indirecta en su ámbito, comprensivo de una o varias unidades de ejecución completas, estableciendo los compromisos y obligaciones que asumirá el urbanizador designado al aprobar el programa, y definiendo sus relaciones con la Administración y, en su caso, con los propietarios afectados.

5. Los programas de urbanización deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las infraestructuras y equipamientos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y equipamientos existentes en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos reservados para equipamientos públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente los aprovechamientos que, por cualquier título, deban corresponder al municipio de Sierra de Luna.

6. Podrán redactar y promover programas de urbanización:

a) El Ayuntamiento de Sierra de Luna así como sus organismos o entidades de los dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, la ejercerá el municipio.

b) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones integradas.

c) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

7. Los programas de urbanización se registrarán según lo dispuesto en los artículos 168 a 172 de la LUA.

SECCIÓN 3.ª — ACTUACIONES AISLADAS

Art. 73. Actuaciones aisladas

1. Las actuaciones aisladas podrán tener las siguientes finalidades:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

b) Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado.

c) Ejecutar los sistemas generales en cualquier clase de suelo.

d) Obtener, cuando proceda según el planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.

2. La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a tanto al Ayuntamiento de Sierra de Luna como a cualquier otra persona conforme a los siguientes criterios:

a) El Ayuntamiento de Sierra de Luna gestionará actuaciones aisladas con cualquiera de las finalidades previstas en el apartado anterior, mediante la aprobación de proyectos de obras ordinarias conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y en la Ley de Urbanismo de Aragón.

b) Cualquier otra persona con poder dispositivo suficiente podrá gestionar actuaciones aisladas con la finalidad prevista en el apartado anterior, letra a), directamente sobre parcelas o solares existentes o previa normalización de fincas.

3. Las actuaciones aisladas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas o solares, sin más requisito que la obtención de la licencia correspondiente, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes.

4. Podrán también ejecutarse actuaciones aisladas por aquellas personas que, previa adjudicación de un programa de edificación conforme al artículo 227 de la LUA, obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

TÍTULO IV

SUELO URBANO

CAPÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Art. 74. Concepto de suelo urbano.

Tendrán la condición de suelo urbano, según lo establecido en el artículo 12 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón.

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del plan general, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

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

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

Art. 75. Categorías.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 13 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón, el Plan General distinguirá dos categorías de suelo urbano; consolidado y no consolidado:

a) Suelo urbano no consolidado: todos los terrenos de suelo urbano que se sometan a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior, los terrenos ya transformados cuando resulte necesaria su urbanización o reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas de urbanización para

alcanzar alguno de los objetivos previstos en los puntos a, b y c del apartado 2 del artículo 13 de la LUA, y los terrenos del suelo urbano que deban someterse al régimen de las actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal. Tendrán la condición de suelo urbano no consolidado en todo caso los terrenos de suelo urbano en los que el planeamiento incremente el aprovechamiento preexistente, aun cuando se encuentren completamente urbanizados.

b) Suelo urbano consolidado: serán todos aquellos terrenos que el plan general no defina como no consolidado.

Art. 76. Aprovechamiento.

1. El índice de edificabilidad bruta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector. El índice de edificabilidad neta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

2. La edificabilidad indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución o sector en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

3. El aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad atribuidos al mismo.

4. El aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

5. El aprovechamiento preexistente se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela.

6. El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma, aplicando los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al 15% de este último. El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

7. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

8. En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.

9. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.

10. En las actuaciones de dotación, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera que establece el artículo 135 de la LUA.

11. Cuando el aprovechamiento objetivo atribuido por el planeamiento en una unidad de ejecución o sector supere al subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o, en su caso, a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales.

12. Los titulares de los aprovechamientos subjetivos compensados participarán en los beneficios y cargas de la unidad de ejecución a la que se les asigne en proporción a los aprovechamientos subjetivos, deducidas las cesiones al municipio, que correspondan al resto de los propietarios integrados en la misma unidad de ejecución.

CAPÍTULO II

ESTATUTO URBANÍSTICO DE PROMOCIÓN DE SUELO URBANO

Art. 77. Derechos del ciudadano.

De conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la LUA, la Administración orientará su actuación urbanística en la consecución de, entre otros, los siguientes derechos de los ciudadanos:

a) Derecho de acceso a toda la información urbanística de la que dispongan las Administraciones Públicas y en especial el Ayuntamiento de Sierra de Luna.

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

c) Derecho a colaborar en la actividad de planeamiento o gestión en los términos establecidos en la de la LUA.

d) Derecho al ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Art. 78. Deberes del ciudadano.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 21 de la LUA, para la consecución de los derechos previstos en el artículo anterior, todos los ciudadanos tienen los siguientes deberes en relación con la actividad urbanística de las Administraciones públicas:

a) Preservar y contribuir a mejorar el medio ambiente natural y urbano.

b) Preservar el patrimonio cultural aragonés.

c) Respetar y hacer uso adecuado, atendidas sus características y función, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos y, en particular, del mobiliario urbano.

d) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros o sin contar con los correspondientes títulos habilitantes.

e) Evitar actuaciones que comporten riesgo para el medio ambiente natural o urbano y cumplir los deberes o levantar las cargas para su preservación conforme a la legislación que resulte de aplicación.

f) Colaborar en la actividad urbanística de planeamiento, gestión o disciplina en los términos establecidos en esta Ley.

Art. 79. Obligaciones en suelo urbano.

1. Obligaciones en suelo urbano consolidado: De conformidad con los previsto en el artículo 35 de la LUA, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

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

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

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

2. Obligaciones en suelo urbano no consolidado: De conformidad con los previsto en el artículo 24 de la LUA, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios, tienen las siguientes obligaciones;

a) Promover la transformación del suelo, financiarla, y en su caso, ejecutarla.

b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.

c) Costear, y en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales, y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos, que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Deber que se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios a cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

d) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas o adscritas a la actuación para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos a la unidad de ejecución. En las actuaciones de dotación, la entrega de suelo podrá sustituirse por otras formas de cumplimiento de dicho deber.

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

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

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

Art. 80. Derecho y deber de edificar.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende el derecho y el deber de edificar, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.

2. El derecho a edificar comprenderá también los aprovechamientos urbanísticos que, por estar funcionalmente vinculados al aprovechamiento en superficie, el planeamiento urbanístico municipal atribuya al subsuelo.

3. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y se encuentren en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos.

4. La edificación de parcelas y solares requerirá:

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

Art. 81. *Licencias provisionales en suelo urbano.*

Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE USO

Art. 82. *Objeto.*

El presente capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos. El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del suelo urbano.

Art. 83. *Clasificación de los usos según su nivel de afectación.*

1. Según el nivel de afectación a la zona se clasifican en:

- a) Usos característicos.
- b) Usos compatibles.
- c) Usos prohibidos.
- d) Usos provisionales.

2. Se entiende por uso característico o principal a aquel que directamente corresponde a las calificaciones previstas por el Plan General para una determinada área del suelo urbano o zona diferenciada de dicha área o sectores por ser el uso predominante.

3. Se entiende por uso compatible o tolerado a aquel uso que se encuentra supeditado al uso o usos característicos o principales, bien porque en unos casos contribuyan a su correcto funcionamiento, bien porque lo completen funcionalmente.

4. Se entiende por uso prohibido a todo aquel uso que resulte incompatible con el uso característico, bien porque resulte inadecuado funcionalmente o bien porque por otras razones el presente Plan General haya decidido no admitirlo.

5. Se entiende por uso provisional a aquel uso que, por no estar prohibido en el Plan General, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.

Art. 84. *Diferentes usos en un mismo edificio.*

Cuando en un mismo edificio puedan coexistir uno o mas usos compatibles con el uso principal, cada uno de ellos deberá cumplir las especificaciones propias que le fueren de aplicación. En estos casos, será el uso principal aquel uso que tuviera mayor superficie útil en el edificio.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

Art. 85. *Responsabilidad municipal.*

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento de Sierra de Luna, sin perjuicio de otras competencias que puedan corresponder a otras administraciones. Cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, pudiendo denegar las licencias de obra, instalación o actividad que resulten objetivamente antiestéticas con el conjunto del municipio.

Art. 86. *Nuevas edificaciones.*

En las manzanas situadas en el casco antiguo, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. Deberá prestarse especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y resto de detalles constructivos.

En las manzanas de nueva ordenación, deberá atenderse con especial cuidado la identificación de los límites visuales desde los puntos de observación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o cerrar, las formas características, así como otros elementos importantes, incluyendo arbolado y edificios existentes,

Art. 87. *Rehabilitación y reforma de edificaciones existentes.*

Cuando se proyecte la rehabilitación o reforma de una edificación existente, se deberá tener especial cuidado en mantener, recuperar o integrar en la nueva edificación los elementos tipológicos y arquitectónicos característicos del edificio, huyendo de la utilización falseada o artificial.

En las obras de reforma en fachadas, huecos y bajos comerciales deberá mantenerse el equilibrio entre el estilo y proporciones del edificio existente reformado y los generales de la calle, empleándose, a ser posible, los mismos materiales de la fachada original.

Art. 88. *Fachadas.*

Se utilizarán preferentemente materiales y tonos que no resulten discordantes visualmente con los ya existentes. Fuera del ámbito del casco antiguo, no se establecen limitaciones en el empleo de materiales en fachada, sin perjuicio de las facultades del Ayuntamiento para comprobar las afecciones estéticas de la edificación.

Art. 89. *Cubiertas.*

Con carácter general se recomienda la solución mediante cubiertas inclinadas, sin perjuicio de que sean admisibles las cubiertas planas, permitiéndose su empleo como cubierta de planta baja en el espacio de patio, y en la última planta como terrazas previa demostración de su integración en el entorno.

En el casco antiguo las cubiertas de los edificios se resolverán mediante cubierta inclinada con teja curva, que será de color y dimensiones tradicionales.

Se prohíbe el fibrocemento y el aluminio en su color. Se prohíbe sobre ellas aquellos elementos que por su tamaño, materiales o color, resulten disonantes con el conjunto.

Art. 90. *Decoración publicitaria.*

La decoración publicitaria en escaparates, vidrieras, rótulos u otros, se desplegará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, integrándose a la arquitectura, sin ocultarla.

En el casco antiguo no se admitirá la utilización de materiales o elementos de colores excesivamente variados o llamativos, grandes paneles de plástico, vinilo o similares u otros elementos disonantes con la fachada y su entorno.

Art. 91. *Armonía constructiva y adaptación al ambiente.*

Cuando se trate de nuevas construcciones junto a un edificio singular, se hará ésta de forma que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que resalte dicha singularidad.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran enclavadas armonizando el paisaje urbano con los edificios catalogados, tradicionales o de importancia o calidad artística, histórica, arqueológica, típica o tradicional, en las inmediaciones de las carreteras y caminos de no se permitirá que la edificación limite el campo visual del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

CAPÍTULO V

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE HABITABILIDAD

SECCIÓN 1.ª — CONDICIONES GENERALES

Art. 92. *Definición.*

Se entenderá por condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad todas aquellas condiciones que establezca el presente Plan General para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales y viviendas por los usuarios. Las presentes condiciones son de aplicación en las obras de rehabilitación, reforma y en las de nueva edificación.

Art. 93. *Habitabilidad de las plantas de los edificios.*

1. Podrán ser habitables las siguientes plantas: planta baja, planta piso y planta de aprovechamiento bajo cubierta.

2. Para que la planta baja tenga la consideración de habitable deberá atender los requisitos que establezca el código técnico de la edificación en sus distintos documentos básicos.

3. Para que la planta bajo cubierta sea habitable deberá contar, al menos, con una altura libre de 1,70 metros, así como ventilación e iluminación natural.

4. La planta sótano (bajo rasante) no será, en ningún caso, habitable.

Art. 94. *Programa mínimo de piezas por vivienda.*

1. El programa mínimo de piezas habitables en una vivienda será:

- a) Un dormitorio doble.
- b) Una cocina.
- c) Un aseo con lavabo, inodoro y bañera o ducha.
- d) Un cuarto de estar (podrá estar unido a la cocina).

2. Toda vivienda deberá contar, al menos, con 35 metros cuadrados de superficie útil distribuido de la siguiente forma.

- a) Dormitorio:
 - i. Viviendas de un solo dormitorio: 10 metros cuadrados de superficie útil y 25 metros cúbicos de volumen.
 - ii. Viviendas de dos o mas dormitorios:

1. Dormitorio principal o dobles: 10 metros cuadrados de superficie útil y 25 metros cúbicos de volumen.

2. Dormitorios individuales: 6 metros cuadrados de superficie útil y 15 metros cúbicos de volumen, disponiendo al menos de un dormitorio de 10 metros cuadrados.

b) Sala de estar: 14 metros cuadrados y 35 metros cúbicos de volumen.

c) Cocina: 6 metros cuadrados y 15 metros cúbicos de volumen.

d) Aseos: 3 metros cuadrados y 6,60 metros cúbicos de volumen.

3. La altura libre en todas las piezas de la vivienda, medida desde el pavimento, no podrá ser inferior a 2,50 metros. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima será de 1,70 metros.

4. La instalación de los sanitarios en los aseos procurarán ser apropiados para lograr una eficiencia en el ahorro y el uso racional del agua y de la energía. Si la vivienda está dotada de dos o más cuartos de aseo, cada uno podrá tener puerta a un dormitorio siempre que uno de ellos sea independiente.

Art. 95. Ventilación de la vivienda.

1. La ventilación de las distintas piezas de una vivienda podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones;

- a) Ventilación natural directa. Mediante huecos abiertos directamente al exterior.
- b) Ventilación natural Indirecta. Mediante conductos que comuniquen la pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire.
- c) Ventilación forzada. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

2. Se deberán cumplir los requisitos que establezca el código técnico de la edificación en sus distintos documentos básicos.

Art. 96. Iluminación de la vivienda

1. Todas las piezas y locales habitables de una vivienda dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior de superficie superior a un décimo (1/10) de su planta. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de seis (6) metros.

2. Podrá permitirse que la pieza destinada a aseo carezca de iluminación natural.

Art. 97. Iluminación y ventilación en locales de uso residencial.

Toda pieza adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de ventilación e iluminación establecidas para el uso residencial en los artículos anteriores.

SECCIÓN 2.^a — CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS
EN EDIFICIOS RESIDENCIALES

Art. 98. Portales.

Se entenderá por Portal todo local que, en viviendas plurifamiliares y edificios colectivos, se despliegue entre la puerta de acceso al edificio y el arranque de las escaleras y aparatos elevadores. El portal deberá tener unas dimensiones mínimas de, al menos, 2 metros 2 de anchura con una superficie mínima de 4 metros cuadrados.

Art. 99. Escaleras de uso común.

1. En edificios colectivos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Anchura Mínima
 - Hasta 4 viviendas: 1 metros.
 - De 4 a 10 viviendas: 1,20 metros.

- Peldaños

- Se atenderá a lo dispuesto por el CTE
- Número máximo de peldaños en cada tramo: 16

2. Las escaleras dispondrán siempre de huecos para iluminación y ventilación directas en fachada en cada rellano de superficie mínima 1 metro cuadrado por planta.

Art. 100. Rellanos.

La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera. Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,2 metros. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas a estas será de 25 centímetros.

Art. 101. Ascensor.

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en edificaciones de uso público, con el fin de facilitar el acceso a personas con movilidad reducida, salvo previa justificación de la utilización de los servicios públicos, exclusivamente, en planta baja.

2. En los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción que no precisen ascensor y tengan una altura superior a dos plantas (Baja+1), será obligatoria la previsión del espacio accesible en cada planta que permita la posterior instalación de un ascensor.

Se deberá atender a lo regulado por el Decreto 19/1999 de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación, o a la normativa que la derogue.

Art. 102. Abastecimiento y saneamiento.

1. Abastecimiento de agua:

Todo edificio destinado a uso residencial deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para sus propias necesidades de uso. No se podrán otorgar licencias para la construcción de edificios, hasta que no quede garantizado el caudal de agua necesario y la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto.

2. Desagües de pluviales:

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

3. Evacuación de aguas residuales:

Se deberá conectar a la red general de alcantarillado, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general.

Art. 103. Evacuación de humos.

1. Se prohíbe la salida libre al exterior de humos por fachadas, patios, balcones, ventanas o similares, debiéndose canalizar por conductos apropiados al exterior hasta una altura de 1 metro por encima de las cubiertas de las construcciones habitables.

2. Cada vivienda tendrá un conducto de humos independiente de conformidad a lo regulado por el CTE.

3. Las salidas de las calderas estancas de Gas podrán realizarse a través de la fachada, preferiblemente por la trasera. Caso de realizarlas por la fachada principal, deberá situarse a una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera.

Art. 104. Evacuación de gases.

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 conductos y acometidas individuales que garanticen su evacuación. Las chimeneas de gases deberán ser independientes de las de resto del edificio o local, atendiendo a lo regulado por el CTE.

Art. 105. Evacuación de residuos urbanos.

En los edificios de nueva planta será obligatoria la existencia de un local destinado a contenedores de basuras, con capacidad, dimensiones y número de contenedores adecuado y suficiente para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida. Queda prohibido el vertido de basuras y escombros en todo el término municipal excepto en los vertederos dispuestos por el Plan de gestión de los residuos sólidos urbanos de Aragón.

SECCIÓN 3.^a — CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS
EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES

Art. 106. Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales.

1. La zona del local comercial destinada a venta o atención al público tendrá una superficie útil mínima de 8 metros cuadrados, salvo que cuenten con autorización municipal expresa y siempre superior a 3 metros cuadrados.

2. En los edificios de nueva planta destinados a viviendas, los locales comerciales deberán disponer de accesos independientes y, de ser necesario, escaleras y ascensor independientes.

3. Los locales comerciales deberán contar con, al menos, un aseo compuesto por lavabo independiente del resto del local e inodoro con doble puerta de separación del local del que dependa.

4. Para el resto de condiciones, se atenderán a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación y, en lo no regulado por aquella, por las normas relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

5. En relación a la renovación de aire del local se atenderá a lo regulado por el CTE.

Art. 107. Condiciones higiénico-sanitarias en oficinas.

1. La superficie útil mínima destinada a oficina deberá ser de, al menos, 12 metros cuadrados, no pudiendo dividirse ni subdividirse por cualquier tipo de obra en espacios inferiores a 6 metros cuadrados.

2. Los espacios destinados a oficina deberán contar con, al menos, un aseo con lavabo e inodoro independientes.

3. Para el resto de condiciones, se atenderán a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación y, en lo no regulado por aquella, por las normas relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

4. En relación a la renovación de aire se atenderá a lo regulado por el CTE.

Art. 108. Condiciones higiénico-sanitarias en industrias y talleres.

1. No se considerará local apto para la industria o taller, todo local que no tenga una superficie mínima de 10 metros cuadrados útiles y cuente con acceso independiente del edificio del que forme parte.

2. No se admitirán locales industriales ni talleres por debajo de la primera planta sótano.

3. Cada local destinado a industria o taller deberá contar con, al menos, un aseo compuesto de lavabo e inodoro independientes del resto del local.

4. Cuando en el local industrial o taller se realicen actividades nocivas, peligrosas, insalubres o molestas, además del resto de normativa que le sea de aplicación, deberá contar con la ventilación, salida de humo y gases, evacuación e iluminación necesarias para el cuidado higiénico-sanitario de sus empleados.

5. En relación a la renovación de aire se atenderá a lo regulado por el CTE.

6. Los vertidos industriales deberán observar lo dispuesto en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero (publicado el 10 de marzo de 2004), en los artículos 14, 15 y 16. Si no se cumplen los requisitos anteriormente citados, deberá realizarse de forma obligatoria la depuración previa de los vertidos.

CAPÍTULO VI

ZONIFICACIÓN

Art. 109. Clases de usos (zonificación).

En el presente Plan General se han distinguido los siguientes usos para el suelo urbano.

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Equipamientos, zonas verdes y espacios libres.

Dentro de cada uso podrán distinguirse diversidad de grados o intensidades en función de la necesidad del municipio.

Art. 110. Uso residencial.

El uso residencial en el municipio de Sierra de Luna para el suelo urbano vendrá determinado por lo expuesto en el presente Artículo.

En el uso residencial se diferenciarán:

1. Centro urbano:

a) En este concepto quedan contemplados los edificios, calles, ámbitos urbanos y elementos arquitectónicos, cuyas tipologías constituyen la esencia y la tradición instituida en el núcleo de población.

Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, cercas, banales, etc. que conforman el núcleo de población, así como los espacios por ellos definidos (corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc) que se puedan considerar de interés ambiental. A tal efecto, se deberán conservar todos los muros de piedra (sillería o mampostería) existentes.

b) Los usos permitidos serán: Uso de vivienda unifamiliar sin limitaciones y uso de vivienda colectiva limitada a un máximo de cuatro viviendas por núcleo de comunicaciones. Uso hotelero, comercial u oficinas sin limitación. Uso de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural o sanitario: sin limitación. Almacenes de poca entidad y talleres artesanales compatibles con viviendas. Garajes y estacionamientos afectos a los usos anteriores. Telefonía, compatible con vivienda y sin afecciones negativas a los residentes.

c) Altura máxima permitida: Tres plantas (9 metros). Por encima de la altura máxima, solamente se autorizarán la construcción de cubierta y chimeneas, pudiendo localizarse bajo la cubierta (en la falsa), los depósitos de agua, las salas y cuartos de instalaciones, trasteros, desvanes e incluso alguna pieza habitable, siempre que reúnan las condiciones higiénico-sanitarias suficientes.

d) Edificabilidad: 2,30 metros cuadrados/metro cuadrado.

e) Ocupación de suelo: 15 metros de fondo máximo en altura y 100% ocupación en planta baja. En parcelas de mucho fondo, se permitirán fondos edificables mayores siempre y cuando se disponga de un patio central que otorgue a las dependencias que a él vuelquen condiciones de ventilación e iluminación suficientes. Estos fondos máximos edificables serán de 15 metros, más la longitud del patio.

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

g) Retranqueos: En esta zonificación no se permiten, debiendo ajustar la edificación a fachada.

h) Patios: El patio mínimo permitido es de 9 metros cuadrados debiéndose poder inscribir en él una circunferencia de 3 metros de diámetro.

2. Residencial extensiva:

a) Los usos permitidos serán: Uso de vivienda unifamiliar y adosada sin limitaciones. Uso de vivienda colectiva limitada a un máximo de cuatro viviendas por núcleo de comunicaciones y uso de vivienda en hilera hasta diez viviendas en la misma fachada. Uso hotelero, comercial u oficinas sin limitación. Uso de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural o sanitario: sin limitación. Garajes y estacionamientos afectos a los usos anteriores. Almacenes de poca entidad y talleres artesanales compatibles con vivienda.

b) Altura máxima: La altura máxima edificable será de 7 metros (dos plantas) medidas en cada punto del terreno. Por encima de la altura máxima permitida en cada caso, solamente se autorizarán la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo la cubierta (en la falsa) depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones y trasteros.

c) Ocupación en planta: La edificación en planta baja y sótano podrá ocupar el 100% del terreno. En altura se podrá llegar al 70% de ocupación de la superficie total de la parcela neta. Fondo máximo 14 metros (en altura).

d) Parcela mínima: Se establece como mínima la parcela de 120 metros cuadrados de superficie con 6 metros de fachada.

e) Aparcamientos: En la zona se obliga a resolver las necesidades de aparcamientos que generen las nuevas construcciones por encima del siguiente Standard. Una plaza por cada 80 metros cuadrados construidos, y en el uso hotelero o de vivienda rural, una plaza por cada dos habitaciones.

f) Edificabilidad: 1,70 metros cuadrados/metro cuadrado.

g) 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.

h) Retranqueos: En esta zonificación no se permiten, debiendo ajustar la edificación a fachada. En casos debidamente justificados por la anomalía de la parcela a edificar, se permitirá la tramitación de un estudio de detalle que defina los posibles retranqueos para regularizar la parcela.

i) Patios: El patio mínimo permitido es de 9 metros cuadrados debiéndose poder inscribir en él una circunferencia de 3 metros de diámetro.

3. Unifamiliar aislada:

a) Se pretende en esta zonificación albergar la vivienda unifamiliar aislada O adosada, al objeto de conformar un tejido urbano similar a la Ciudad Jardín, con profusión de zonas libres privadas, arboladas y ajardinadas. En las áreas consolidadas con edificación entre medianeras, si se ven posibilidades, se intentarán obtener zonas libres privadas comunitarias para aparcamiento o espacios de relación.

b) Usos: Vivienda unifamiliar aislada o pareada (adosada en actuaciones de manzana completa).

c) Parcela mínima: 200 metros cuadrados con 8 metros de fachada.

d) Altura máxima: La altura máxima edificable será de 7,50 metros (2 plantas) medidas en cada punto del terreno. Por encima de la altura máxima permitida en cada caso, solamente se autorizarán la construcción de cubiertas, pudiendo albergar en la falsa, depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones y trasteros.

e) Edificabilidad: 1 metros cuadrados/metro cuadrado.

f) Ocupación: la edificación se situará respetando las alineaciones establecidas en estas normas y pudiendo retranquearse libremente de las mismas. La superficie máxima edificable será del 60% en planta baja y 50% en alzada.

g) Estacionamiento: Dentro de la parcela, 1 por cada 80 metros cuadrados construidos.

h) Condiciones estéticas: Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales de manera que existe unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que las circunde.

i) Patios: El patio mínimo permitido es de 9 metros cuadrados debiéndose poder inscribir en él una circunferencia de 3 metros de diámetro.

Art. 111. *Uso industrial.*

El uso industrial en el municipio de Sierra de Luna para el suelo urbano vendrá determinado por lo expuesto en el presente artículo.

En el uso industrial se diferenciarán:

1. Industrial genérico:

a) Usos permitidos:

i. Permitido uso industrial, limpio, compatible con el residencial.

ii. Se permiten garajes, almacenes, talleres o instalaciones auxiliares. Se permite el uso de comercios u oficinas relacionados con las industrias establecidas ó con la actividad rural.

iii. Se permiten actividades de servicios relacionadas con la industria (formación profesional, salas de reunión de tipo sindical, deportes no espectáculos, etc.).

iv. Se permite la parcelación en industrias de cualquier tamaño, incluso del tipo Nido con nave mínima resultante mayor de 250 metros cuadrados.

b) Usos tolerados: Se tolera vivienda afecta a la industria, en número no superior a una vivienda/3.000 metros cuadrados o fracción.

c) Usos prohibidos: Uso industrial, insalubre o peligroso, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, y disposiciones complementarias, y las gravemente contaminantes, según el Reglamento de Contaminación Ambiental.

d) Tipología de edificación: Abierta.

e) Altura máxima: 9 metros en arranque, 12 metros en cumbre.

f) Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados (500 metros cuadrados para naves Nido).

g) Edificabilidad: 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

h) Ocupación: 75% en baja, 15% en entreplanta.

i) Arbolado: Se exige un área arbolada protegiendo de vistas la zona industrial perimetralmente y en las zonas de contacto con el Suelo Residencial, con un desarrollo mínimo del 10% de la parcela, pudiendo ser compatibilizado con el aparcamiento.

j) Estacionamiento: El 15% de la parcela como mínimo.

k) Retranqueos: 3 metros a cualquier lindero.

l) Vertidos: se observaran los límites establecidos en el Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado el 10 de marzo del mismo año. Si no se cumplen los requisitos anteriormente citados, deberá realizarse de forma obligatoria la depuración previa de los vertidos.

2. Agroindustrial:

a) Usos: El carácter de esta zona es agrícola, con la prevista tolerancia industrial. Los usos admitidos son:

I. Agrícola: Sin limitaciones.

II. Residencial: Prohibido, a excepción de una vivienda unifamiliar para personal de control vigilancia y mantenimiento de las instalaciones agroindustriales con la limitación de una vivienda cada 2.000 metros cuadrados edificados.

III. Almacenamiento: Permitido sin limitaciones en relación a las actividades agrícolas. Prohibido el almacenamiento nocivo o peligroso.

IV. Industrial: Permitida la industria compatible con el uso principal agrícola, prohibida la industria molesta, nociva y peligrosa, limitaciones 50 DB, 45 HP y 1000 metros cuadrados con las limitaciones de las Industrias del apartado anterior.

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

b) Altura máxima: Altura máxima edificable 8 metros en aleros y 11 metros en cumbre para cualquier punto de la rasante del terreno, si bien se admitirán alturas superiores cuando a juicio del Ayuntamiento el propio uso admitido las requiera (silos, chimeneas, etc).

c) Edificabilidad: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

d) Estacionamiento: Dentro de la parcela 1 por cada 100 metros cuadrados construidos.

e) Retranqueos: 3 metros en colindantes y 5 metros en fachada.

f) 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 agrícolas, 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.

g) Condiciones estéticas. Habida cuenta la situación respecto del núcleo urbano, la estética de los edificios gozará de cierto nivel de libertad, permitiéndose tratamientos industriales y agrícolas con un mínimo de dignidad.

h) Vertidos: Se observaran los límites establecidos en el Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado el 10 de Marzo del mismo año. Si no se cumplen los requisitos citados, deberá realizarse de forma obligatoria la depuración previa de los vertidos.

3. Almacenaje:

- a) Usos permitidos: Se permiten almacenes de tipo agrícola (no ganadero) comercial o industrial.
- b) Usos tolerados: Se toleran talleres artesanos i de reparación de maquinaria agrícola o de transporte, con maquinaria limitada a 20 hp de potencia y superficie máxima 300 metros cuadrados.
- c) Usos prohibidos:
 - i. No se permite ningún almacenaje insalubre o peligroso, y especialmente ninguno relacionado con la ganadería.
 - ii. No se permite el uso residencial, excepción hecha de la vivienda unifamiliar al servicio de la propia instalación.
- d) Tipología de edificación: Abierta o alineada, según zonas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio directo de venta al público en edificio aislado o adosado.
- e) Parcela mínima: la existente.
- f) Altura máxima: 5 metros en arranque, 7 metros en cumbre (una planta).
- g) Edificabilidad: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.
- h) Ocupación: 100% de superficie sobre parcela neta.
- i) Estacionamiento: En la parcela 1 por cada 80 metros cuadrados construidos, salvo imposibilidad por tamaño de la propia parcela.

Art. 112. *Uso equipamientos.*

El uso de equipamientos en el municipio de Sierra de Luna para el suelo urbano vendrá determinado por lo expuesto en el presente artículo. En el uso de equipamientos se diferenciarán:

1. Equipamientos:

Zonas destinadas a albergar servicios públicos o privados para usos docentes, culturales, asistenciales sanitarios, religiosos, administrativos ó cualquier otro de interés público compatibles con vivienda. Con carácter general su edificabilidad será de 1 metros cuadrados/metro cuadrado, ampliable si fuesen preciso, mediante estudio de detalle.

Habida cuenta su carácter, no se realizan otras limitaciones que las propias de su situación en relación al entorno, y estas, las podrá determinar el Ayuntamiento en cada caso concreto. No obstante, se establecerá la necesidad de satisfacer las necesidades de aparcamiento que el uso devengue, estableciendo, con carácter general, 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos, que deberá ser resuelta dentro de la propia parcela o en sus inmediaciones.

2. Zonas deportivas:

Espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios) y en su caso, polideportivos e instalaciones industriales indispensables. No se limitan los aprovechamientos, pero, en cualquier caso, la edificación de nueva planta, deberá estar integrada en el conjunto mediante la redacción de un Plan director del mismo o un estudio de detalle.

En otros aspectos, se regirán por las disposiciones de los Equipamientos.

3. Zonas verde y espacios libres:

a) Se engloban en esta zonificación, tanto los espacios verdes propios de jardines y áreas de plantación, como los espacios libres urbanos generados en el entramado edificatorio como áreas de relación. En cualquier caso, las determinaciones de edificación, solo tienen como objeto, la posible construcción de elementos necesarios al servicio del objetivo fundamental de estas zonas.

b) Usos: El uso obligado en esta zonificación, es la obtención de un espacio libre de uso público, así como el tratamiento de plantación y ajardinamiento. Se permitirán las instalaciones al servicio de la propia zona verde y aquellas que demanda el uso público de los espacios de relación, en su doble vertiente de espacios verdes y de recreo.

c) Altura máxima: En la edificación especial permitida se autoriza una altura máxima de 4 metros (una planta).

d) Edificabilidad: 0,10 metros cuadrados/metro cuadrado para la obtención de espacios servidores del fin principal.

e) Ocupación máxima: 10% de la superficie.

f) Situación de la edificación: Se establece que la edificación tendrá una separación mínima a linderos de 5 metros.

g) Aparcamiento: En principio se autoriza, pero deberá estar limitado por las características de la propia área, prohibiéndose en el caso que su existencia atente a la finalidad de la misma y fomentándolo cuando sirve al fin común.

CAPÍTULO VII

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 113. *Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.*

En el suelo urbano no consolidado se han previsto en el Plan General dos unidades de ejecución:

1. Zona residencial UER.1

2. Zona industrial UEI.2

Art. 114. *Características.*

1. Cualquiera de las dos unidades pueden ser subdivisibles, siempre que se garantice el reparto de cargas y beneficios, en cualquiera de las partes divididas, con conocimiento de todos los propietarios afectados y aprobación municipal.

2. Todo propietario que, por las cesiones de viario, considere afectada su propiedad en más del 15% de su superficie, podrá solicitar del Ayuntamiento la delimitación de una unidad de ejecución, con la finalidad de realizar el correspondiente expediente de reparto de cargas y beneficios del planeamiento.

Art. 115. *Zona Residencial UER.1*

1. Fue reparcelada en marzo de 2007, aunque ha sido modificada mediante la exclusión del área edificada y la incorporación del suelo necesario para realizar la conexión viaria con la calle Iglesia con el objetivo de completar la urbanización del área, realizar la conexión viaria con la calle Iglesia y mantener los árboles existentes en calle Ramón y Cajal.

2. Características:

- a) Superficie bruta: 15.052 metros cuadrados.
- b) Superficie de parcela residencial extensiva: 2.314 metros cuadrados.
- c) Superficie de parcelas residenciales unifamiliares: 9.519 metros cuadrados.
- d) Superficie de viario: 3.219 metros cuadrados.
- e) Aprovechamiento medio: 0,8937 metros cuadrados/metro cuadrado.
- f) Sistema de actuación: Cooperación o compensación.
- g) Plazo máximo para la ejecución: Cuatro años.

Art. 116. *Zona industrial UEI.2.*

1. La unidad de ejecución EU1.2 se encuentra localizada junto al área Industrial existente, conteniendo un vacío urbano entre la carretera A-124 y el suelo urbano Consolidado, con el objetivo de ampliar la zona Industrial, facilitar la salida de agua del barranco Chin y conseguir su integración en el entramado urbano.

2. Las parcelas edificables se califican como industriales.

3. Características:

- a) Superficie bruta: 17.771 metros cuadrados
- b) Superficie de zonas industriales (parcelas): 8.968 metros cuadrados
- c) Superficie de zonas verdes: 2.710 metros cuadrados
- d) Superficie de viario y aparcamiento: 6.093 metros cuadrados
- e) Aprovechamiento medio: 0,3785 metros cuadrados/metro cuadrado
- f) Sistema de actuación: Cooperación.
- g) Plazo máximo para la ejecución: 8 años

TÍTULO V

SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN, CATEGORÍAS Y DELIMITACIÓN

Art. 117. *Definición y categoría.*

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que así sean clasificados por el presente Plan General por prever su posible transformación a través de su urbanización. En ningún caso los terrenos que no sean clasificados expresamente como suelo urbanizable podrán tener esa consideración, salvo que previamente se haya procedido a modificar el presente Plan por los trámites legales.

El presente Plan General, en cumplimiento del artículo 286.2 a) de la LUA, otorga la condición de suelo urbanizable únicamente en su categoría de Suelo urbanizable delimitado.

Art. 118. *Delimitación.*

Integrar el suelo urbanizable delimitado únicamente aquellos terrenos definidos en el plano de clasificación del suelo con el código SUZ-D. El suelo urbanizable contemplado en el presente Plan General tendrá, exclusivamente, uso residencial.

Art. 119. *Área de suelo urbanizable delimitado con ordenación pormenorizada.*

1. El suelo urbanizable delimitado en el municipio de Sierra de Luna se reduce a un solo sector delimitado de uso residencial, que se localiza al sures-te del núcleo junto a la zona deportiva.

2. A la vista de lo determinado en la Ley 3/2009, se incluye en el Plan la Ordenación Pormenorizada prevista para este sector, cuyo ámbito queda definido por la carretera A-124, la delimitación del suelo urbano consolidado y la vía pecuaria "Pasada de Monlora".

3. La Ordenación prevista, estructura el entramado urbano, sensiblemente ortogonal, con dos conexiones viarias rodadas al resto del núcleo (calle Zaragoza y calle nueva apertura) y varias conexiones peatonales (dos al paseo de Ronda y otra a la calle Chin).

4. Se obtienen tres manzanas residenciales exentas y dos zonas edificables junto a las traseras de las viviendas unifamiliares en hilera. El equipamiento, en manzana exenta, se sitúa junto a los Servicios Públicos existentes y la zona verde junto a la carretera y la zona deportiva municipal.

5. En la ficha correspondiente anexa al Plan, se definen todas las determinaciones aplicables, que resumidas son las siguientes:

- Superficie ámbito: 36.468 metros cuadrados
- Superficie zona unifamiliar: 15.186 metros cuadrados (41,64%).
- Superficie zona equipamiento: 2.547 metros cuadrados (6,99%).
- Superficie zona verde: 3.857 metros cuadrados (10,58%)
- Superficie zona viario y aparcamientos: 14.878 metros cuadrados (40,79%).
- Uso global: residencial-unifamiliar aislada o adosada.
- Uso incompatible: Industrial.
- Sistema de actuación: Cooperación.

- Densidad bruta: 20 viv/ha.
- Número máximo de viviendas: 72.
- Cálculo poblacional estimado: 216 hb.
- Altura máxima: 7,50 metros (2 plantas).
- Ocupación máxima: 60% en baja y 50% en alzada.
- Parcela mínima: Con 200 metros cuadrados de superficie y 8 metros de fachada.
- Aparcamientos: un aparcamiento cada 80 metros cuadrados construidos.
- Edificabilidad bruta máxima: 0,421 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Edificabilidad neta, según ordenanzas: 1 metros cuadrados/metro cuadrado
- Aprovechamiento medio: 0,416 metros cuadrados/metro cuadrado

Art. 120. *Cargas urbanísticas.*

En aplicación de lo establecido en el punto 5 de las Ordenanzas de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente (los habitantes equivalentes, se deducirán del vertido real de la industria, aplicando el criterio de 60gr. de DBO5 por día).

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

Estas cargas se abonarán por los propietarios, al Ayuntamiento o entidad supramunicipal que tenga delegada la competencia de saneamiento y/o depuración, para que se trasfieran al Instituto Aragonés del Agua.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 121. *Régimen del suelo urbanizable delimitado.*

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se hayan aprobado los instrumentos que contengan su ordenación pormenorizada que permitan su urbanización, no se podrá edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones.

Para edificar en el suelo urbanizable delimitado bastará con la aprobación del proyecto de Reparcelación y del proyecto de urbanización, toda vez que el presente Plan General ya contiene la ordenación pormenorizada del mismo. Para la edificación y urbanización simultánea deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos del artículo 240 de la LUA.

Art. 122. *Licencias para obras y usos de carácter provisional.*

1. Excepcionalmente podrán otorgarse licencias municipales para usos y obras de carácter provisional no prohibidas por el presente Plan General. En todo caso, dichas obras o usos deberán cesar y ser demolidas en el momento en el que el municipio así lo acuerde, sin derecho a indemnización alguna.

2. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art. 123. *Planeamiento de desarrollo.*

1. Según lo dispuesto en el artículo 287 de la LUA, los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado deberán ordenar el suelo urbanizable que clasifique sin remitirse a planeamiento de desarrollo.

2. Las variaciones de la ordenación pormenorizada que el Ayuntamiento desease tramitar deberán someterse al instrumento de planeamiento adecuado según su trascendencia; modificación del presente Plan General, redacción de Plan parcial o ajuste mediante un Estudio de detalle.

3. Trascurrido el plazo previsto para la ejecución del planeamiento sin que este haya tenido lugar por causa imputable a la Administración, los terrenos afectados quedarán clasificados como suelo no urbanizable genérico por Ministerio de la Ley.

TÍTULO VI

SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Art. 124. *Definición y categorías.*

1. El suelo no urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal de Sierra de Luna que el presente Plan General considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) En razón de sus valores ecológicos, agrícolas, forestales o ganaderos, o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.
- c) Presentar graves y justificados riesgos para las personas y los bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico.
- d) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el presente Plan General, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

2. En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

Art. 125. *Régimen general.*

1. Los propietarios del Suelo no Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites establecidos por las leyes y este Plan General.

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y en las presentes normas, podrán autorizarse actuaciones específicas que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del Suelo no Urbanizable.

3. El Suelo no Urbanizable, en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones al uso y la edificación que sobre él se imponen al amparo de las presentes normas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

4. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población de los definidos en el Artículo siguiente de estas normas. Tampoco podrán efectuarse divisiones, segregaciones o divisiones de parcelas en contra de la legislación agraria, del presente Plan General o de las figuras de planeamiento jerárquicamente superiores, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Art. 126. *Protección de formación de núcleo de población.*

1. Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

2. Entre las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, que deberán valorarse conjuntamente con cualesquiera otras que considere relevantes el municipio de Sierra de Luna, las siguientes:

- a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y un radio de ciento cincuenta metros.
- g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

Art. 127. *Protección del paisaje, montes, flora, fauna.*

1. Los tipos de las construcciones en el suelo no urbanizable habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje.

2. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada expresamente. No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos topónomicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen, y entre otros al Manual de Señalización Turística de Aragón.

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

4. En los montes catalogados de utilidad pública y riberas estimadas, la competencia en materia forestal corresponde a la Administración Forestal del Gobierno de Aragón. La autorización preceptiva de este órgano competente de las actuaciones que se incluyan en estos suelos forestales será previa a la concesión de licencia de obras.

5. En las zonas de suelo no urbanizable donde se encuentren montes de utilidad pública y riberas estimadas, se incluye como usos permitidos los necesarios para la adecuada gestión forestal del territorio, de acuerdo con la legislación vigente sobre ordenación, gestión forestal, incendios, protección civil, conservación de la naturaleza y hábitats naturales.

Art. 128. *Protección del recurso de agua.*

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigne el presente plan, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

a) Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

b) Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas o texto que lo sustituya, así como los Reglamentos que lo desarrollan.

4. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

5. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Art. 129. *Protección de vías pecuarias.*

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a los movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de “desarrollo sostenible” y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. Aún subordinada a las actividades pecuarias, se considera fundamental la utilización de las vías pecuarias para fomentar el contacto de la población urbana con el medio rural, sirviendo a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre y promoviendo una conciencia conservacionista ciudadana.

2. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

3. Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el senderismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

4. Las vías pecuarias del término municipal de Sierra de Luna quedan reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón y resto de normativa sectorial y urbanística que les sea de aplicación o normas legales que las sustituyan.

5. Los terrenos comprendidos en el suelo no urbanizable que, conforme a su normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, como corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

6. En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar por cultivos o plantaciones, ni, en general, podrá realizarse actuación alguna que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

7. Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatarse su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.

8. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular demanial, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafección de las vías pecuarias, que se clasifican y presentan las siguientes anchuras mínimas:

- i. Cañadas reales: Anchura 75,22 metros.
- ii. Cordeles: Anchura 37,61 metros.
- iii. Veredas: Anchura 20,89 metros.
- iv. Coladas: Anchura 10 metros.

9. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

10. Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.

11. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la Ley 3/1995, de vías pecuarias.

12. En el término municipal de Sierra de Luna se consideran “dominio público cabañero”, con una anchura de 75,22 metros, la Cañada Real; de 37,61 metros el Cordel de Erla y de 29 metros el Paso de Monlora.

Art. 130. *Protección respecto actividades ganaderas.*

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas al núcleo de población, entre sí, y con respecto a elementos relevantes del territorio serán las establecidas por los anexos VI, anexo VII y Anexo VIII del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

2. Para explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo por el que se establecen las normas básicas de ordenación, y el Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, o textos que los sustituyan.

3. En atención al emplazamiento de la actividad, la dirección de los vientos dominantes y para la reducción del impacto paisajístico, se establece la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo el perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantando anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura, propiciando que se genere el efecto de apantallamiento que impida la vista desde el exterior y aislando la actividad ganadera de su entorno.

4. Se establece un número máximo de 3.000 UGM (unidades de ganado mayor) para el ganado vacuno en el término municipal

Art. 131. *Análisis de impacto ambiental* y artículo 132. *Evaluación ambiental*. Quedan eliminados por acuerdo del consejo provincial de urbanismo. Estos aspectos se regularán por lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, en lo que respecta a los procedimientos ambientales a los que deben sujetarse planes y proyectos urbanísticos.

CAPÍTULO II

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

SECCIÓN 1.ª — CONDICIONES GENERALES

Art. 133. *Concepto.*

En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes, el presente Plan General califica como especial (SNUE) todo el suelo no urbanizable del término municipal de Sierra de Luna que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen impropcedente la protección.

Art. 134. *Régimen general.*

1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el presente Plan General.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 de la LUA para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

3. No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los instrumentos señalados en el apartado primero.

SECCIÓN 2.ª — ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

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

En función de las características, aptitudes y destino principal del territorio clasificado como suelo no urbanizable especial en el municipio de Sierra de Luna, el presente Plan General establece cuatro zonas identificadas con los siguientes códigos;

1. SNUE-E (espacios naturales).
2. SNUE-P (Productividad): Agrícola y ganadera.
3. SNUE-I (Infraestructuras).
4. SNUE-C (Cauces).
5. SNUE-P.C. (Patrimonio Cultural).

Art. 136. *Zona suelo no urbanizable especial-espacios naturales.*

Atendiendo a los criterios objetivos y de diagnóstico territorial, así como la legislación aplicable, se considera suelo no urbanizable especial por espacios naturales lo siguiente:

1. Patrimonio cultural y natural: Se delimitan las superficies protegidas como Lugar de importancia comunitaria “Montes de Zuera” y Zona de especial protección para las aves “Montes de Zuera, Castejón de Valdejasa y El Castellar”, así como las superficies a proteger en los relieves de mayor pendiente y riesgos erosivos que se ubican en cabeceras fluviales y barrera topográfica central, donde se han conservado los hábitats de interés comunitario (red natura 2000). En el yacimiento y en los que se puedan descubrir durante la vigencia del Plan General se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o la puesta en valor de las mismas, de acuerdo con lo previsto en estas normas.

2. Montes: El monte catalogado como Z-3123 “tendrá la condición de suelo no urbanizable de protección especial” (art. 33.1 de la Ley 15/2006, de 28 de diciembre). Como dominio público forestal y tras un incendio, queda prohibido “el cambio de uso forestal al menos durante treinta años” (art. 104.2.a de la Ley 15/2006, de 28 de diciembre).

Art. 137. *Zona suelo no urbanizable especial-productividad.*

1. Se priorizan los usos agropecuarios y construcciones e instalaciones relacionadas en los terrenos con mayor valor como aprovechamiento agrícola ligado al sector norte que limita con la Acequia de Sora.

2. Se definen como terrenos de regadío todos aquellos del término municipal que por su situación topográfica se encuentren a niveles inferiores de canales, acequias y caceras y que en la actualidad los irrigan o que puedan hacerlo en el futuro y aquellos que en el futuro adquieran esta condición mediante obras de irrigación por gravedad o por presión. La protección de dichos terrenos viene justificada por la necesidad de impedir el deterioro de su valor productivo, la protección de los cauces, impidiendo la contaminación de las aguas y el subsuelo y como protección de las vistas y el paisaje, a cuyos efectos se establecen las siguientes limitaciones:

a) Las viviendas, edificaciones o instalaciones que pretendan levantarse sobre los mismos deberán tener como finalidad la adecuada explotación de los recursos agrícolas, forestales y ganaderos y que, con base en el valor de la producción, tengan justificada su ubicación sobre terrenos de regadío.

b) Se exceptúan del cumplimiento del requisito anterior las casetas para aperos y útiles de labranza existentes con una superficie máxima edificada de 40 metros cuadrados.

c) Las edificaciones e instalaciones diferentes de las plantaciones podrán ocupar como máximo el 20% de la superficie de la parcela.

d) Deberá vincularse la autorización para las construcciones permitidas con el respeto de las condiciones estéticas e higiénicas y la garantía de proceder al plantado de la parcela

Art. 138. *Zona suelo no urbanizable especial-infraestructuras.*

1. Carreteras

La red de carreteras del Estado queda regulada por la Ley 25/1.988, de 29 de julio, de Carreteras, y por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. De la misma forma, la red de carreteras de Aragón aparece regulada por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

a) A tenor de las normas mencionadas en el párrafo anterior, el suelo situado a ambos márgenes de las carreteras queda dividido en: zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección, según el siguiente cuadro:

TIPO DE VIA	ZONA DE DOMINIO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (2)	ZONA DE AFECCIÓN (3)	LIMITE DE EDIFICACIÓN (4)
Autopistas Autovías Vías Rápidas	8 metros	25 metros	100 metros	50 metros
Red Provincial, comarcal y local	3 metros	8 metros	50 metros	18 ó 15 metros según proceda

(1) Medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

(2) Delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

(3) Delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

(4) Medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

b) Las edificaciones que pretendan situarse en alguna de estas zonas, además de la correspondiente autorización del Organismo del que dependa la carretera, deberán someterse a las limitaciones que para este tipo de suelo se establecen en las leyes mencionadas y en las presentes Normas.

c) En la zona de dominio público no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía convenientemente autorizadas, aquella que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

d) Cuando en las carreteras exista alguna parte destinada a ser de la zona de dominio público que aún sea de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente cedida o transferida, se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan o dificulten la visibilidad a los vehículos o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando, en todo caso, libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra.

e) 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 titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Asimismo se prohíben las plantaciones de árboles.

f) En todo caso, el titular de la vía 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.

g) Prohibición general de edificar, fuera de los suelos clasificados como urbanos, se prohíbe la edificación a menos de 18 metros de la carretera de la red básica A-124 y a 15 metros de la local CV-851, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada.

2. Caminos:

Se entenderá como camino toda aquella vía pública construida con el objeto de servir de paso de tránsito, ruta o sendero, que no sea considerada carretera ni vía pecuaria. Con carácter general, se prohíbe la edificación a distancias inferiores a 10 metros del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano.

3. Vías pecuarias:

a) La red de vías pecuarias del Estado queda regulada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. De la misma forma, la red de vías pecuarias de Aragón aparece regulada por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón. El artículo 27.3 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre indica que “Se calificarán las vías pecuarias como suelo no urbanizable especial”

b) Se entiende por vías pecuarias o cabañeras las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

c) Se consideran “dominio público cabañero”, con una anchura de 75,22 metros en el caso de la Cañada Real de Navarra a Huesca; de 37,61 metros en el Cordel de Erla y de 29 metros en el Paso de Monlora.

d) Queda prohibido todo uso no compatible con el objeto de la vía pecuaria, incluida la edificación sobre la misma, salvo que la Administración competente otorgue autorización expresamente, de conformidad con lo previsto en las leyes antes mencionadas o normas que las sustituyan.

Art. 139. *Zona suelo no urbanizable especial-cauces.*

1. La protección del recurso del agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, de 2 de agosto, y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico de desarrollo.

2. Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura y a una zona de policía de 100 metros de anchura, medida horizontalmente a partir de la arista exterior del cauce.

3. La zona de servidumbre será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma requerirán autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca.

4. Que prohibida la instalación de edificaciones y desarrollo de actividades no agrícolas en la zona de policía de 100 metros a ambos márgenes de los cauces públicos ni dentro del límite de avenidas normales de los cauces públicos que puedan entorpecer el paso de las aguas, dañar los alveos y cauces en épocas de avenidas o signifiquen peligro para la seguridad de las personas o bienes, salvo autorización específica de la Confederación hidrográfica del Ebro (CHE).

5. Se establecen las “zonas inundables” delimitadas como los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, y las “zonas de flujo preferente” donde se concentra el flujo durante la avenida, o vía de intenso desagüe como la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes.

6. Se prohibirán los usos agropecuarios en toda aquella superficie que comprenda el suelo no urbanizable de protección especial por cauces, salvo autorización específica de la Confederación hidrográfica del Ebro (CHE).

Art. 140. *Zona suelo no urbanizable especial-patrimonio cultural.*

140.1. Protección del Patrimonio Cultural

Con carácter general se entiende por Patrimonio Cultural el conjunto de bienes históricos, artísticos, arqueológicos, paleontológicos y etnológicos, de origen natural o producto de la acción humana, que constituyen el legado cultural heredado de los ciudadanos y están localizados dentro del suelo no urbanizable.

Con el fin de conseguir una protección eficaz del patrimonio heredado, el PGOU establece una catalogación del Patrimonio atendiendo a su interés Arquitectónico, Arqueológico, Paleontológico, Etnológico, Arquitectónico o

Ambiental. En el Catálogo se incluyen determinaciones a modo de protección específica para los elementos catalogados, limitando las actuaciones posibles y fijando las condiciones en que las actuaciones deberán tramitarse.

En cualquier caso se deberá cumplir con lo estipulado al respecto en la legislación sectorial que afecta al patrimonio Cultural, con especial mención a la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

140.2. Actividades arqueológicas y paleontológicas.

Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrá en cuenta como norma específica de las áreas de protección arqueológica y paleontológica, la siguiente:

En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, en todo el término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

140.3. Bodegas.

1. Con el fin de preservar la imagen localizada en la zona sur del municipio en torno a la loma en la que se aloja el depósito de agua, el presente Plan General establece una protección especial respecto del área en la que se ubican las Bodegas, tal como se señala en los Planos de Ordenación. Mediante esta protección se pretende obligar al mantenimiento de los edificios existentes en su uso inicial, permitiéndose, no obstante, su rehabilitación para usos análogos al de bodega, siempre que funcionalmente no precisen servicios de abastecimiento de agua ni enlace a la red de saneamiento, permitiéndose la acometida a la red de energía eléctrica y el alumbrado público de la zona.

2. Queda prohibido expresamente el uso residencial y las plantaciones de árboles y arbustos que precisen de riego que puedan alterar las condiciones estructurales de la propia bodega, este extremo será tenido en cuenta en la zona verde situada sobre la loma de los depósitos.

CAPÍTULO III

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art. 141. Definición, régimen jurídico y determinaciones.

141.1. Definiciones.

1. Según establece el artículo 18 de la vigente Ley de Urbanismo de Aragón, la Ley 3/2009, de 17 de junio, constituirán el suelo no urbanizable genérico todos aquellos suelos clasificados y calificados como tales por el plan general, estableciendo en su apartado segundo que Suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

2. Lo son, por tanto, todos aquellos suelos que no se hayan previsto como suelo urbano o suelo no urbanizable especial, y acreedores a un grado de protección que aconseja su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.

3. Entre ellos se incluyen también las zonas de afección de carreteras y la zona de servidumbre del cauce artificial, dado el efecto de limitación de los usos pero no de prohibición de la edificación que poseen.

4. Para ejecutar en la zona de afección de carreteras cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. 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 y de lo dispuesto en la Ley en relación con las travesías.

5. En la zona de servidumbre de los cauces, se limita la edificación y los usos a los vinculados a la infraestructura de riego, con zonas de servidumbre de 50 metros a cada lado desde el eje central en la Acequia de Sora.

6. A los efectos de aplicación del artículo 30 de la LUA se considerarán en el municipio de Sierra de Luna los usos agropecuarios como uso agrario.

7. En cuanto a los elementos del patrimonio natural, (árboles de especial relevancia), que merecen protección (una carrasca, dos robles y un pino), todos ellos con dimensiones considerables y que quedan localizados en los planos de clasificación, se determina la existencia de un área de protección formada por un círculo de 20 metros de radio con centro en el eje del tronco del árbol. En esta área de protección, queda terminantemente prohibida cualquier actuación que pueda afectar al elemento protegido.

141.2. Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante licencia municipal (art. 30 de la LUAR).

1. En suelo no urbanizable Genérico, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido en las directrices de ordenación del territorio, en el presente PGOU, o en el planeamiento especial, y siempre que no lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones o instalaciones:

1. Las destinadas a las explotaciones agrarias, incluida la vivienda de persona que deba permanecer permanentemente en la explotación. Se consideran incluidas:

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a usos agrarios de carácter productivo (cultivo agrícola de regadío, de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas e invernaderos).

2. Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de persona que deba permanecer permanentemente en la construcción o instalación. Se consideran incluidas:

- Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas, mientras dure, a la ejecución de una obra pública.
- Depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas.
- Talleres de reparación ligados a las carreteras.
- Puestos de socorro y primeros auxilios.
- Estaciones de servicio y gasolineras.
- Usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación. (Art. 30 de la LUAR).

141.3. Autorización de usos en suelo no urbanizable Genérico mediante autorización especial

1. En suelo no urbanizable Genérico podrán autorizarse, de conformidad con el régimen establecido en las Directrices de Ordenación del Territorio, en el preste PGOU, o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Las que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas:

- Construcciones e instalaciones destinadas a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de persona que deba permanecer permanentemente en la explotación.
- Infraestructuras de telecomunicaciones.
- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente, cultural, usos de carácter recreativo y deportivo.
- Construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 330.1.a.

• Las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras.

- Los vertederos de residuos sólidos.
- Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

• Agrupaciones de defensa sanitaria.

b) Obras de renovación de bordas, torres y edificios rurales antiguos, siempre que mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

2. El procedimiento para resolver sobre la autorización especial será el establecido en la de la LUAR. (Artículos 31 y 32 de la LUAR).

141.4. Determinaciones aplicables.

En aquellas zonas del suelo no urbanizable, donde no estén prohibidas las construcciones y edificaciones, que puedan ser autorizables de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley 3/2009, serán aplicables, además de las determinaciones indicadas en la normativa sectorial, las que se señalan a continuación:

0. Vivienda.

Con carácter general, no se permitirá en el suelo no urbanizable, la vivienda unifamiliar aislada.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima a efectos urbanísticos: 10.000 metros cuadrados indistintamente en secano y regadío. Excepcionalmente, podrán autorizarse instalaciones destinadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas y de utilidad pública e interés social sobre parcelas inferiores a la mínima edificable cuando las características de la localización ó prestación del servicio lo justifiquen.

2. Distancia entre edificaciones.

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

3. 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 además de servir de protección a los caminos locales.

4. Altura máxima.

En cualquier edificación residencial aislada la altura reguladora será de 6 metros, la altura máxima visible del edificio será de 9 metros y el número de plantas permitido será de 2, incluyendo a la planta baja. En otros casos (agrícolas, pecuarios, de interés social o utilidad pública) la altura vendrá condicionada por el uso de la edificación.

5. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida en vivienda será de 300 metros cuadrados. Para usos agrícolas y ganaderos, con carácter excepcional y previa justificación, el Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones que no rebasen el 0,20 metros cuadrados/metro cuadrado. La ocupación máxima no excederá del 20% (ampliable para usos agrícolas al 30%).

6. Cerramientos.

Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas, deberán retraerse 10 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento, si éste existiese, debiendo aplicar la más favorable al camino, de las dos dimensiones.

7. Condiciones estéticas.

Todas las construcciones e instalaciones 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. A tal efecto se utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpinterías acordes con la arquitectura tradicional o típica. En general se prohíbe la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas y fachadas.

8. Casetas de riego.

Se permitirá la edificación de casetas de riego al servicio de las necesidades agrícolas de la parcela, cumpliendo el siguiente condicionado.

Tendrán consideración de casetas de aperos, aquellas construcciones de pequeña envergadura que no superen la superficie total construida de 20 metros cuadrados. No se podrá construir más de una caseta por cada finca registral.

• Condiciones de linderos:

1. Deberán separarse un mínimo de 5 metros de los límites con otras propiedades colindantes.

2. Se prohíbe edificar a distancias inferiores a 10 metros medidos a ambos lados del eje de cualquier camino existente.

• Documentación requerida para la autorización:

1. Plano de emplazamiento a escala mínima 1/500 donde se refleje la ubicación de la caseta y las distancias a linderos.

2. Presupuesto de las obras necesarias.

• Documentación requerida a la conclusión de las obras:

1. Certificado de seguridad y solidez firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente.

2. Fotografía del estado final de las obras.

TÍTULO VII

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Art. 142. *Información urbanística.*

El sistema de información urbanística de Aragón tiene por objeto recopilar y difundir la información urbanística generada por las Administraciones públicas aragonesas, facilitando su conocimiento y el acceso público a la misma.

Art. 143. *Objeto.*

1. Las presentes condiciones generales de urbanización tienen como objeto fijar las condiciones mínimas que han de reunir los servicios de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y jardinería, telefonía, etc., existentes en la urbanización o que sean preciosos para la nueva edificación en cualquier tipo de suelo.

2. Las presentes condiciones serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas.

Art. 144. *Proyectos de urbanización.*

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

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

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

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

a) Serán redactados de oficio por el municipio o, en su caso, por el promotor del planeamiento, del programa de compensación o del programa de urbanización junto a los cuales se tramiten o por el urbanizador.

b) La aprobación inicial corresponderá al alcalde. En caso de silencio municipal la aprobación inicial se entenderá producida por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

c) En el acuerdo de aprobación inicial se acordará la sumisión del expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de veinte días. En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, quien hubiere presentado el proyecto podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta.

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

Art. 145. *Actuaciones aisladas de urbanización.*

1. Las actuaciones aisladas podrán tener las siguientes finalidades:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

b) Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado

c) Ejecutar los sistemas generales en cualquier clase de suelo.

d) Obtener, cuando proceda según el planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.

2. La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración o a cualquier otra persona.

3. Las actuaciones aisladas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas o solares, sin más requisito que la obtención de la licencia correspondiente, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes conforme a lo establecido en la de la LUA o por aquellas personas que, previa adjudicación de un programa de edificación conforme al artículo 227 de la LUA, obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

Art. 146. *Sistema general viario.*

1. Las características de las vías de nueva creación que se incorporen al sistema general viario deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en cada caso en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas.

2. En todo caso deberán responder a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, para lo que se utilizarán los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada que mejor se adecuen a dichas necesidades.

3. Los proyectos de urbanización contemplarán obligatoriamente el espacio y lugar adecuado para la contenerización y recogida de residuos urbanos.

4. Las aceras deberán dimensionarse de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de otros servicios urbanos necesarios, así como, en lo posible, deberán tener la dimensión necesaria para hacer factible la plantación de arbolado.

5. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

6. Se recomienda la elección de pavimentos que hayan demostrado su buen comportamiento y sean tradicionalmente colocados en el municipio, con el fin de conseguir una uniformidad para todo el suelo urbano, y facilitar la reparación y mantenimiento de los mismos.

Art. 147. *Abastecimiento de agua.*

1. En las previsiones del planeamiento y proyectos de urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

a) Viviendas, residencias y hoteles: 200 litros por habitante al día.

b) Equipamiento docente: 45 litros por estudiante al día.

c) Equipamiento sanitarios: 500 litros por cama al día.

d) Oficinas, Industria y talleres: 50 litros por empleado al día.

e) Resto de usos: 50 litros por persona al día.

f) Riego de calles y jardines: 2 litros por metros cuadrados de zona regada al día.

2. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

3. Deberá garantizarse la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos (grupos de sobrepresión u otros similares).

4. El diseño y configuración de la red de abastecimiento se ajustará a la normativa sectorial aplicable en cada momento.

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

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

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

Art. 148. *Saneamiento y alcantarillado.*

1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en el Decreto 107/2009, de 9 de junio de 2009, publicado el 1 de julio de 2009, sobre la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración. También se tendrán presentes las determinaciones de la Ley 6/2001, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua. Y en las zonas industriales el Decreto 38/2004, Reglamento de vertidos de Aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

2. Todas las viviendas deberán disponer sus vertidos al alcantarillado general para que éste lo disponga a colector público o, previo proceso de depuración, a cauce natural, en este último caso siempre mediante el proyecto previo debidamente justificado. Todas las conducciones serán subterráneas mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, a ser posible, más de un metro por debajo de la red de agua potable.

3. Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. Solo se autorizarán, con carácter excepcional y con las debidas justificaciones, en las construcciones permitidas en suelo no urbanizable. En estos casos deberán garantizarse unas adecuadas condiciones medioambientales, cumpliendo las normativas sectoriales de aplicación.

4. Para el cálculo de la red de alcantarillado. El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será el debido a la recogida de pluviales y nunca inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado anteriormente.

5. Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado del sistema general viario previsto en el planeamiento aprobado, salvo que un proyecto redactado por técnico competente establezca un sistema mejor con la debida justificación.

6. La red de saneamiento no podrá afectar a las fincas situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.

7. La red de nueva factura, será como la existente, unitaria, los conductos de realizarán según el diseño señalado en planos mediante la formulación de un proyecto redactado por ingeniero de caminos, en el que definirá claramente el modelo propuesto y las modificaciones del existente, con los criterios siguientes:

—Las escorrentías de origen urbano, deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducir las a la estación depuradora.

—La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no pueden entrar a la red unitaria.

—Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a tres veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo, se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.

—Ningún conducto nuevo tendrá menos de 30 centímetros de diámetro.

8. El Ayuntamiento habrá de proveer el correspondiente sistema de depuración. Y a tal efecto se dispone la reserva de terrenos en el plano de clasificación de suelos como sistema general.

9. En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin ninguna depuración previa, el caudal evacuado no podrá contener cualesquiera productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros caudales puedan quebrar el funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste.

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

11. En el suelo de uso industrial y agroindustrial, cada parcela dispondrá de una arqueta de tomas para control de vertido, que recogerá la totalidad del agua residual generada en cada industria, y se situará en su acometida individual, en terreno de dominio público o en una zona con accesibilidad permanente.

12. Las condiciones mínimas que deberán cumplir las nuevas redes de saneamiento serán las siguientes:

- Tipología: Sistema unitario por gravedad.
- Diámetros: Los indicados en planos P.O.3.5.
- Velocidades:

—Menor de 4 metros/segundo, que sería la máxima recomendable.

—Óptima 1 metros/segundo y mínima 0,6 metros/segundo.

• Materiales:

—Tubería de PVC de junta elástica sobre asiento de

—Hormigón o arena según zonas.

—Pozos de registro en hormigón, cuerpo cilíndrico de 1'20 metros de diámetro interior.

—Acometidas de nuevas parcelas con tubo de PVC de 200 mm de diámetro envuelto en prisma de hormigón.

• Elementos obligatorios: Los determinados en el oportuno proyecto técnico.

Art. 149. *Red de distribución de energía eléctrica.*

1. La red de distribución eléctrica comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica en el término municipal de Sierra de Luna.

2. Todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión ubicadas en el suelo urbano residencial deberán ser subterráneas en todo caso con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, debiendo discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado. Las líneas de distribución urbana en baja tensión serán subterráneas, aunque podrán tolerarse cables trenzados adosados a la fachada.

3. No se admitirán en suelo urbano residencial tendidos aéreos sobre palomillas.

4. En determinadas parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias para su instalación y mantenimiento. En estos casos se permitirá la construcción de casetas de acceso y ventilación en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética espacio junto a la que se sitúen.

5. 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.

6. A efectos de cálculo para dimensionar las redes se preverá un consumo mínimo de 5,75 kW por vivienda.

7. 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, actividad o apertura.

8. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterránea, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

9. La distribución en baja tensión se realizará previa autorización de la Delegación de Industria, a 380/220 voltios.

Art. 150. *Alumbrado público.*

1. 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 por las que se regulen las especificaciones técnicas e inspección de las instalaciones de alumbrado público.

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

3. En la iluminación de parques y jardines públicos, deberá tenerse en cuenta las condiciones estéticas de la zona con el fin de no romper la unidad de paisaje urbano.

4. Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso que cuenten con alumbrado público serán igual o superior a 20 lux. En vías secundarias, de 15 lux y en las vías exclusivamente peatonales y parques de 10 lux en servicio.

5. 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. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el mantenimiento.

6. En el casco antiguo se utilizarán modelos de alumbrado público acordes con el carácter urbano, histórico y tradicional de dicha área del municipio.

7. Las nuevas redes de alumbrado público se deberán realizar soterradas. De la misma manera, las renovaciones del alumbrado existente, también deberán canalizarse bajo la acera.

Art. 151. *Telecomunicaciones y red de telefonía.*

1. Los proyectos de urbanización y obras ordinarias podrán incluir las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior. En cuanto a su dimensionamiento y ejecución, se estará a las necesidades de las operadoras, fomentándose la libre concurrencia de las mismas en condiciones de igualdad.

2. El trazado de la red será subterráneo en el suelo urbano y en las obras de urbanización del suelo urbanizable, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

3. En casos en que resulte especialmente dificultosa la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en el apartado precedente, podrá autorizarse, previa justificación, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

4. En todo lo no previsto por estas normas se estará a lo dispuesto en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones o norma que la sustituya.

Art. 152. *Red de distribución de gas.*

1. Los proyectos de instalación de distribución de Gas deberán tener en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes y, en general, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y Normas Básicas para su instalación en edificios habitados.

2. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del Ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o de apertura.

3. Las canalizaciones y demás instalaciones deberán discurrir soterradas por todo el municipio. Finalizada la obra de instalación de dichas redes deberá quedar reflejado el trazado en documentos gráficos que serán entregados al Ayuntamiento.

Art. 153. *Otras instalaciones.*

Las redes de otras instalaciones cuyo establecimiento se prevea, tanto en nuevas ordenaciones como en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente soterradas.

Dichas redes deberán cumplir las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Art. 154. Jardinería y mobiliario urbano.

1. En cada proyecto de urbanización de calles deberán razonarse la alternativa elegida respecto del arbolado y jardinería, debiendo potenciarse el uso de especies autóctonas en aras a minimizar el gasto de agua de riego y a su adaptación en el entorno.

2. 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 procurando trasplantar los árboles de entidad suficiente que sea aconsejable conservar.

3. En cuanto a los sistemas de riego, se fomentarán aquellos que empleen fuentes diferentes a la de toma directa de la red de agua potable, especialmente en la configuración de los jardines municipales, que se optará por el uso de captación directa de ríos, acequias u otros, con sistemas de bombeo, o en su defecto de pozos.

4. El diseño del mobiliario urbano deberá ser acorde con la estética de la zona en la que se vaya a situar, de forma que no rompa la unidad visual del conjunto del municipio.

5. En el casco antiguo se utilizarán modelos acordes con el carácter urbano, histórico y tradicional de dicha área del municipio.

CAPÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 155. Conservación de la edificación existente.

Todos los propietarios de edificaciones en el municipio de Sierra de Luna están obligados a mantener en correcto estado de conservación, seguridad e higiene todos los elementos de la edificación que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo asumir su reparación, pintura o revoco. El Ayuntamiento podrá, mediante órdenes de ejecución, imponer la reforma de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con los artículos de estas normas urbanísticas, siempre que no hubiesen obtenido licencia municipal de obras con anterioridad.

Art. 156. Protección del entorno urbano.

1. Las construcciones deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran enclavadas.

2. En las edificaciones de borde cuyas fachadas posteriores recaigan a espacios públicos o privados, desde las que son visibles, se exigirá el mismo tratamiento que a la fachada principal, debiendo justificar su composición y materiales en el proyecto de edificación.

3. Las nuevas construcciones deberán acomodarse al entorno urbano en el que se ubiquen, aportando soluciones arquitectónicas que no distorsionen los elementos tipológicos existentes.

4. En ningún caso se admitirán soluciones que signifiquen la trasposición o copia de elementos propios de otros lugares geográficos y regiones.

Art. 157. Condiciones edificatorias.

1. Toda edificación deberá cumplir las siguientes condiciones.

- Condiciones de la parcela edificable.
- Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela.
- Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- Condiciones higiénicas de los edificios.
- Condiciones de dotación de servicios en los edificios.
- Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.
- Condiciones estéticas.

2. Las condiciones generales de la edificación serán de aplicación en la forma que se regula en el presente Título, salvo previsión en contrario de las condiciones de los usos o en la regulación particular de la norma zonal de aplicación.

Art. 158. Condiciones de parcela edificable.

Las presentes condiciones serán de aplicación en las obras de nueva edificación y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina:

- Linderos; son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- Alineaciones; Son las líneas que señala el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos no edificables de dominio público.
- Parcela mínima; en cada norma zonal se establece la parcela mínima, entendiéndose como tal a toda parcela que reúna la superficie suficiente para que pueda ser considerada edificable.

Art. 159. Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela.

Las condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela son aquellas que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen y configuran en las normas zonales.

- Rasantes reales. Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
- Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos por el eje de los mismos en los documentos oficiales de este Plan General.
- Retranqueo. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial. Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo.
- Separación a linderos; Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente

respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero. Salvo previsión en contrario en la norma zonal, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por las plantas bajo rasante. Salvo disposición en contra de cada norma zonal o planeamiento de desarrollo, la ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%) de la totalidad de la parcela.

- Alineación interior es la línea que señala el planeamiento, en manzana cerrada, para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

- Línea de edificación; Es la proyección sobre el plano horizontal de la superficie que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, salvo los vuelos autorizados.

Art. 160. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Son las dimensiones en planta definidas por el Planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

- Cota de nivelación; es la correspondiente al punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan

- Altura habitable; es la magnitud vertical medida en metros desde la cota de nivelación hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.

- Altura en número de plantas; es el número de plantas habitables del edificio contando como tal la planta baja, las plantas alzadas. Se excluyen sótanos, semisótanos y bajo-cubiertas.

- Altura total; es la magnitud vertical medida en metros entre el plano de cumbre del edificio (plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbre del edificio) y la cota de nivelación.

2. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

3. Por encima de la altura máxima habitable o de fachada podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones;

- Instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción, o acondicionamiento de aire, depósitos de agua, cajas de escaleras, chimeneas, ventanas abuhardilladas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire. En cualquier caso estas instalaciones deberán integrarse estéticamente en las cubiertas o fachadas del edificio sin romper o alterar la composición del mismo.

4. Con carácter general podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y secundarias de los edificios, tan solo a partir de planta primera. Se admiten remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máximas de 0,40 m. El máximo vuelo permitido será de 1,20 metros y su altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 metros (siempre y cuando la anchura de la calle lo permita, tratando de no entorpecer con los vuelos el tráfico rodado), sin que la relación vuelo/altura sea superior a 0,30. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, a 60 centímetros, a excepción de los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera.

Art. 161. Condiciones higiénicas de los edificios.

Las condiciones higiénico-sanitarias de la edificación quedan recogidas en el capítulo V del título IV de las presentes normas.

Art. 162. Condiciones de dotación de servicios.

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquéllas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Todo edificio deberá contar en su interior con, al menos, los siguientes servicios:

- Servicio de agua potable.
- Desagües de pluviales.
- Evacuación de aguas residuales.
- Evacuación de humos.
- Evacuación residuos urbanos.
- Servicios de comunicación.
- Servicio de electricidad.
- Servicio de gas.

Art. 163. Condiciones de acceso y seguridad de los edificios.

1. Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y viviendas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

2. Sin perjuicio de las normas zonales que establecen condiciones particulares, los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas vigente; y en particular todos los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada.

3. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior cuya anchura libre no será inferior a noventa centímetros, con una altura de, al menos, doscientos diez centímetros.

4. Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios que se establezcan en la normativa sectorial que le sea de aplicación.

5. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

6. Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, siendo de aplicación la norma tecnológica correspondiente.

Art. 164. *Condiciones estéticas.*

Las condiciones estéticas de la edificación quedan recogidas en el Capítulo IV del título IV de las presentes Normas.

TÍTULO VIII

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES

Art. 165. *Definición.*

Las infraestructuras urbanísticas del municipio de Sierra de Luna se calificarán como sistemas generales o dotaciones locales.

- Sistemas Generales; comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico previstos por el Plan General u otros instrumentos de ordenación territorial.

- Dotaciones Locales; comprenden las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores a las establecidas para los sistemas generales, así como su conexión con ellos, y las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

Art. 166. *Obtención de los terrenos.*

Cuando proceda la cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración conforme a la de la LUA, deberá cederse el inmueble en su conjunto

1. Para el suelo urbano consolidado, los terrenos destinados al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación forzosa u ocupación directa. En este caso el valor de los mismos será el que resulte de la valoración pericial.

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

a) Mediante cesión obligatoria

b) Cuando la cesión obligatoria fuera inviable, mediante ocupación directa asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias

c) Cuando ninguna de las modalidades anteriores fuera viable, los terrenos se obtendrán mediante expropiación.

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

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

Art. 167. *Ejecución.*

La ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien, directamente mediante proyectos de urbanización, bien, mediante proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será cometida con base en las siguientes determinaciones:

- Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de Régimen Local y Urbanística.

- Por los particulares que sean concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.

- Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones del Plan General o en los convenios urbanísticos que puedan suscribirse.

Art. 168. *Categorías.*

Los sistemas determinantes de la estructura territorial y urbana se adscriben a las siguientes categorías:

1. Sistema de comunicaciones, constituido por la red viaria.

2. Sistema de zonas verdes y espacios libres.

3. Sistema de equipamientos y servicios públicos.

Art. 169. *Sistema de comunicaciones.*

1. El sistema de comunicaciones de Sierra de Luna está constituido por los suelos destinados al desplazamiento de peatones y vehículos privados.

2. La red viaria se estructura funcionalmente en los siguientes;

a) Vías de acceso al municipio, ya sean municipales, autonómicas o estatales.

b) Vías urbanas arteriales y de la malla básica.

c) Vías rurales.

3. El trazado representado de los planos responde al sistema de comunicaciones existente en el municipio, con previsión del trazado de las vías de nueva creación en el suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada incluido en el Plan.

4. La implantación, diseño y ejecución de nuevas vías se atendrá a lo dispuesto por la legislación de carreteras aplicable según su naturaleza y características y las condiciones de diseño se ajustarán a las prescripciones técnicas requeridas en cada proyecto.

5. Cuando linden con una carretera, los suelos comprendidos entre esta y la línea límite de edificación serán calificados por los planes de desarrollo del plan general como zonas verdes o espacios libres viarios. En los espacios comprendidos entre la carretera y la zona límite de edificación, en ningún caso podrán albergar edificaciones, cerramientos, obras o instalaciones incompatibles con lo dispuesto por la legislación sobre carreteras.

6. En los tramos urbanos de carreteras que discurren por el suelo urbano consolidado y por aquellas otras categorías de suelo en que expresamente se indicara, la línea límite de edificación corresponde con las alineaciones representadas en los planos de regulación del Plan General.

Art. 170. *Sistema de zonas verdes y espacios libres.*

1. El sistema de zonas verdes y espacios libres comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y jardinería así como las actividades de ocio o recreativas compatibles. Igualmente incluye los terrenos de dominio público equipados para la práctica de actividades deportivas, tanto al aire libre como cubiertas

2. En los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse, como máximo, un 10% de su superficie a la implantación de edificaciones de uso o servicio público, siempre que este destinadas íntegramente a actividades culturales o recreativas con una edificabilidad máxima de 0,10 metros cuadrados/metro cuadrado.

3. El uso característico en los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres será el que funcionalmente le haya dado tal característica, debiendo destinarse exclusivamente a zonas de recreo, paseo y esparcimiento. Se podrá disponer cualquier otro que contribuya a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del uso principal, quedando prohibidos cualquier otro uso que impida el buen funcionamiento del sistema.

Art. 171. *Sistema de equipamientos y servicios públicos.*

1. El sistema de equipamientos y servicios está constituido por los suelos destinados a atender las necesidades del municipio en relación con la cultura, bienestar, asistencia sanitaria, etc, comprendiendo los equipamientos deportivos, de enseñanza, sanitarios y de salud, asistencia, bienestar social, culturales, religiosos de espectáculos y cualquier otro equipamiento que responda a las mencionados destinos.

2. En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que contribuya a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del uso principal.

3. Se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio, y de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones.

4. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de la edificación en manzana cerrada tendrán la edificabilidad de la zona y el grado correspondiente.

5. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de edificación abierta tendrán una edificabilidad de 1 metros cuadrados/metro cuadrado aplicada a su superficie bruta.

6. En las parcelas de equipamiento público que resulten del desarrollo del plan, el aprovechamiento se establecerá según las normas contenidas en esta sección, de acuerdo con el tipo de edificación y con independencia del aprovechamiento lucrativo ordenado por el plan.

TÍTULO IX

DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Art. 172. *Actividad inspectora.*

1. El Ayuntamiento de Sierra de Luna llevará a cabo las funciones inspectoras dentro del término municipal con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legalidad en materia urbanística de acuerdo con la legislación aplicable y el presente Plan General, sin perjuicio de las competencias que tengan atribuida otras administraciones.

Art. 173. *Inspección y actas de inspección.*

1. Los inspectores urbanísticos tendrán la condición de agentes de la autoridad, pudiendo solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

2. Cuando para el ejercicio de la función inspectora fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo que medie consentimiento del afectado. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

3. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora deberán facilitar a los inspectores urbanísticos el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativo a la acción inspectora.

4. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo prueba en contrario.

5. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, las circunstancias en las que se realizó la observación de las presuntas infracciones, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

6. Corresponde a los inspectores urbanísticos, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:

- La investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
- La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística.
- La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.
- La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda conforme a lo establecido en la de la LUA.

CAPÍTULO II

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

Art. 174. *Obras y usos en curso de ejecución.*

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

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

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia o su modificación. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

2. En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.

Art. 175. *Obras y usos concluidos.*

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde, dentro del plazo de diez años, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior.

2. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior sin limitación de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

3. El mero transcurso del tiempo no conllevará la legalización de las obras realizadas.

Art. 176. *Ejecución forzosa.*

1. Cuando el Ayuntamiento de Sierra de Luna adopte, en los supuestos previstos en los dos artículos anteriores, acuerdos en virtud de los cuales el interesado deba ejecutar actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a los hechos u otras que procedan para garantizar el cumplimiento de la legalidad, una vez transcurran los plazos otorgados para ello sin su total cumplimiento, podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas.

2. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el 25% del importe estimado de las actuaciones de reposición que hayan de ejecutarse. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de dichas actuaciones.

Art. 177. *Suspensión de suministros.*

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones podrán ordenar la suspensión de suministros de energía, agua, gas y telefonía, así como, en su caso, el alcance de la misma notificándose a las empresas suministradoras.

2. La suspensión de suministros comprenderá únicamente la de aquellos que se presten por las diferentes compañías con ocasión de las obras, usos o edificaciones que hayan motivado la orden de suspensión.

3. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

CAPÍTULO III

LICENCIAS

Art. 178. *Necesidad de licencia.*

Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el término municipal de Sierra de Luna requerirá de previa licencia urbanística, licencia ambiental de actividades clasificadas, de inicio de actividad, de apertura o de ocupación otorgada por el Ayuntamiento, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les sea de aplicación.

Art. 179. *Licencias urbanísticas.*

1. A tenor de lo establecido en el artículo 236 de la LUA, estarán sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los planes.

2. 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.

3. Habida cuenta las características geológicas del municipio en las zonas cercanas al núcleo, cada proyecto de edificación que se presente para solicitar licencia, deberá incluir necesariamente, tal como determina el CTE, un estudio geotécnico del suelo donde se pretende edificar, analizando sus características y la idoneidad de la cimentación prevista.

Art. 180. *Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.*

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

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

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

3. Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el alcalde, con arreglo a lo establecido en el artículo 242 de la LUA.

Art. 181. *Licencias de obras menores.*

1. A los efectos de este Plan, se entenderá por obra menor toda aquella obra caracterizada por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisen de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados, tales como: enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, retejados y similares, cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras, reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.), colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras análogas.

2. Por medio de la licencia de obras menores no se autorizará, en ningún caso, alterar el volumen o superficie construida, el uso o reestructurar o redistribuir los elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas y locales, ni afectar a la estructura o diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, ni impliquen la modificación sustancial de conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

3. En todo caso, se considerarán obras menores:

- Obras de conservación, mantenimiento y sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.
- Obras de acondicionamiento en viviendas tales como obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, chapados, escayolas, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior y otros análogos.
- Obras de acondicionamiento en locales tales como obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y otras; pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería, etc.
- Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
- Reparación de pasos o badenes en aceras para facilitar el acceso de vehículos.

f) Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación del nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.

g) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción, así como la apertura de catas en la tierra para exploración de cimientos que se realicen bajo dirección facultativa.

h) Obras necesarias para instalaciones menores de telecomunicación de actividades no calificadas o inocuas, relativas a la recepción de los servicios de televisión y radiodifusión y la instalación de estaciones de radioaficionados.

i) Vallado frente a la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción, de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad, cuyo aspecto sea vistoso, a cuyo fin podrá blanquearse o pintarse.

j) Andamiajes y otros medios auxiliares para la construcción tales como carteles publicitarios de la obra, casetas, vallas, etc., siempre que no ocupen espacios de dominio público.

k) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales de los inmuebles, o reforma integral de locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores conforme al siguiente artículo.

Art. 182. *Tramitación y procedimiento de solicitudes de licencias de obras menores.*

1. Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística requiera el Ayuntamiento, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores se ajustará al procedimiento señalado en este artículo.

2. El procedimiento se iniciará mediante solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común al que se acompañará toda la documentación que sea requerida por el Ayuntamiento y, en todo caso, la descripción y el presupuesto de la obra así como la memoria de calidades de los materiales que vayan a utilizarse.

3. El expediente se considerará iniciado en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del Ayuntamiento. Una vez presentada la solicitud junto con la documentación necesaria, el Ayuntamiento la examinará y, de entender que la documentación es incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP). Transcurrido el plazo señalado si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Presentada la solicitud junto con la documentación completa, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) Denegación de la licencia, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable.

b) Otorgamiento de la Licencia, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento vigente.

5. La resolución expresa deberá producirse en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente, sin perjuicio de la interrupción para el requerimiento al interesado al efecto de que subsane las deficiencias detectadas por el Ayuntamiento en su solicitud.

6. La licencia únicamente autorizará las obras descritas en la solicitud, de forma que las dimensiones de las obras no excederán de las autorizadas, considerándose como infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.

7. El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la concesión de licencia o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

8. La licencia tendrá un plazo de ejecución de seis meses, transcurrido este plazo la licencia se entenderá caducada.

Art. 183. *Licencias de obras mayores.*

1. A los efectos de éste Plan, se entenderá por obra mayor toda aquella obra que no sea susceptible de entender como obra menor por afectar al volumen o superficie construida, al uso del suelo o del subsuelo, a la estructura o distribución de los elementos arquitectónicos, estructurales o comunes de un inmueble, de su número de viviendas y locales, o por afectar a la estructura o diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, la demolición de tabiques interiores, así como cuantas otras obras que no estén recogidas o sean susceptibles de ser consideradas como obras menores en los artículos anteriores y precisen de proyecto técnico y, en especial, las obras de rehabilitación integral de edificios, ya sea total o parcial, las obras de nueva edificación y cualquier otro proyecto de obras ordinarias privadas.

2. En todo caso, se considerarán obras mayores;

a) La construcción ó edificación de nueva planta.

b) El acondicionamiento de locales o viviendas existentes cuando concurra alguno de los requisitos enumerados en el apartado anterior.

c) Las obras en edificaciones existentes que no puedan considerarse como obras menores tales como instalación de ascensor, reparación de cubierta, cerramientos, etc.

d) Los derribos o demolición de edificios o parte de los mismos, con más de una planta.

e) Cualquier otro proyecto de obras ordinarias cuando concurra alguno de los requisitos enumerados en el apartado anterior.

Art. 184. *Tramitación y procedimiento de solicitudes de licencias de obras mayores.*

1. La tramitación de solicitudes de licencias de obras mayores se ajustará al procedimiento señalado en este artículo.

2. El procedimiento se iniciará mediante solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común al que se acompañará toda la documentación que sea requerida por el Ayuntamiento y, en todo caso, la siguiente:

a) Proyecto básico y/o proyecto de ejecución, firmado por técnico competente y visado por el colegio correspondiente.

b) Presupuesto de ejecución material.

c) Original de las restantes autorizaciones que fueran preceptivas.

d) Cuando se pretenda una actuación sobre elementos comunes de un edificio, deberá aportarse documentación acreditativa de su aprobación por la comunidad de propietarios o autorización expresa de los comuneros o propietario único.

e) Cuando la obtención de la licencia de edificación lleve aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para su conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras ordinarias de urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación.

f) Cualquier otra documentación que el Ayuntamiento solicite en función de la obra que se pretenda realizar.

3. El expediente se considerará iniciado en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del Ayuntamiento. Una vez presentada la solicitud junto con la documentación necesaria, el Ayuntamiento la examinará y, de entender que la documentación es incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de quince días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Transcurrido el plazo señalado si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Presentada la solicitud junto con la documentación completa, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta de denegación de la licencia si la actuación proyectada no cumpliera con los requisitos legales, o de otorgamiento de la licencia, pudiendo hacerse las advertencias que el Ayuntamiento considerase necesarias.

5. La resolución expresa deberá producirse en el plazo de dos meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente, sin perjuicio de la interrupción para el requerimiento al interesado al efecto de que subsane las deficiencias detectadas por el Ayuntamiento en su solicitud.

6. La licencia únicamente autorizará las obras descritas en la solicitud.

7. El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la concesión de licencia o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

8. La licencia caducará al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados. Si, una vez iniciadas las obras a que se refiera, estas se interrumpiesen por causa imputable al titular de la licencia, durante un plazo de seis meses, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas, la licencia se entenderá caducada.

9. La declaración de caducidad producirá el cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia, así como la pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

Art. 185. *Regulación de licencias de obras mediante ordenanzas municipales.*

Las licencias de obras menores y mayores contempladas en el presente Plan General, así como su tramitación y procedimiento tendrán plena eficacia y aplicación en tanto en cuanto el Ayuntamiento de Sierra de Luna no regule mediante Ordenanzas Municipales los extremos recogidos en los mismos.

Art. 186. *Licencias locales de actividad.*

1. El Ayuntamiento de Sierra de Luna, de conformidad con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, podrá intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios:

a) Ordenanzas y bandos.

b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo, a salvo de lo establecido en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

c) Sometimiento a comunicación previa o a declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Sometimiento a control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma.

e) Ordenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo. No obstante, podrán someterse a licencia o control preventivo aquellas actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, siempre que la decisión de sometimiento esté justificada y resulte proporcionada. En caso de existencia de licencias o autorizaciones concurrentes entre el municipio de Sierra de Luna y alguna otra Administración, el Ayuntamiento deberá motivar expresamente en la justificación de la necesidad de la autorización o licencia el interés general concreto que se pretende proteger y que este no se encuentra ya cubierto mediante otra autorización ya existente.

CAPÍTULO IV

DEBER DE CONSERVACIÓN

Art. 187. *Contenido del deber de conservación.*

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

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por el Ayuntamiento de Sierra de Luna mediante órdenes de ejecución.

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

Art. 188. *Ordenes de ejecución.*

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

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

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

4. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228 de la LUA o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

CAPÍTULO V

DECLARACIÓN DE RUINA

Art. 189. *Ruina.*

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

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

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

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

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o si la edificación se encontrase sobre terrenos calificados como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial.

Art. 190. *Obligación del propietario de edificaciones declaradas en ruina.*

El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

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

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

Art. 191. *Ruina inminente.*

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

TÍTULO X

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

CAPÍTULO I

PROTECCIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS

Art. 192. *Catálogo.*

El catálogo de elementos de interés, recoge en distintos niveles todos los elementos del municipio que son merecedores de protección específica. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la Legislación estatal, Ley 16/1985, de 25 de junio relativa, al Patrimonio histórico Español, modificada por el Real Decreto 64/1994, de reforma del desarrollo de la Ley de Patrimonio Histórico Español y por la legislación autonómica aplicable, y Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón.

Art. 193. *Niveles de catálogo.*

En el catálogo del PGOU de Sierra de Luna se establecen los siguientes niveles:

- Bienes de interés cultural (BIC) son aquellos que ya han sido señalados por la propia Administración Autonómica, mediante su incorporación a los listados de bienes de Interés Cultural, ya sean declarados, incoados o con expediente en tramitación con arreglo a la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, y que poseen un innegable valor Monumental. (Cruz cimiterio y Escudos).

- Elementos de valor arqueológico, paleontológico y etnológico. Forman este grupo los yacimientos inventariados y estudiados hasta el momento, en el término municipal según acuerdo del Servicio de Patrimonio Arqueológico y Paleontológico del Departamento de Cultural de la Diputación General de Aragón.

- Bienes recogidos por el planeamiento como elementos de valor ambiental. Pertenecen a este grupo los elementos que, aun sin tener un valor excesivamente importante, son parte integrante de la imagen y el ambiente característico del municipio. Se incluyen en este grupo los elementos del núcleo de población que se han considerado oportunos. El área de las bodegas existente en suelo no urbanizable, también disfruta de un nivel de protección plasmado en las normas, al nivel de elementos de interés arquitectónico.

Art. 194. *Condiciones generales de intervención.*

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

194.1. Condiciones de los tipos de obra.

1. El régimen establecido para la protección de los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones y criterios:

a) Las intervenciones en los edificios declarados bien de interés cultural deberán obtener autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y las propuestas en edificios catalogados requerirán resolución favorable del Ayuntamiento, que podrá solicitar informe a Patrimonio Cultural. (Quedan excluidos los elementos recogidos en el grupo tercero – que solo precisaran autorización municipal).

b) En obras de restauración, los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con su calidad y uso.

c) Las obras de conservación no deberán alterar los elementos de diseño del edificio.

d) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

e) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.

f) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

g) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación de la zona correspondiente en el Planeamiento, con especial atención a las condiciones del casco antiguo.

2. Podrá modificarse el uso de la edificación debiéndose atener a lo dispuesto en estas normas y a las condiciones de uso de la propia zona en que se encuentre el edificio.

3. La protección establecida para la edificación catalogada se extenderá a la totalidad de la parcela en que se encuentre situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela que afecten a la integridad del edificio.

4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a su realce.

5. Las actuaciones respetarán las indicaciones que se dicten por la Comisión de Patrimonio en relación al catálogo.

194.2. Condiciones de volumen.

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

194.3. Condiciones higiénicas.

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

Art. 195. Condiciones de protección sobre BIC.

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

Las actuaciones posibles en elementos catalogados en este grupo observarán las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones catalogadas, salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

—Obras de restauración.

—Obras de conservación.

—Obras de consolidación.

—Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.

—Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.

c) La restauración, deberá realizarse con los siguientes criterios:

—Eliminar postizos y añadidos que desfiguren su valor estético, histórico o artístico.

—Restaurarlos, valorando positivamente su estilo, características e invariantes arquitectónicos.

—Mantener en ellos el uso para que fueran concebidos o instalar en ellos algún uso de similares características y condiciones.

—Los proyectos deberán ser informados por la Comisión Provincial de Patrimonio, previamente a concederse la licencia municipal, siendo el informe de la Comisión preceptivo y vinculante para la actuación municipal.

Art. 196. Condiciones de protección de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

1. A efectos de la protección, se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

3. El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la DGA, si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

4. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrá en cuenta la siguiente norma específica de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

5. Habida cuenta que el yacimiento de Icnitas “Paridera de Barón” se encuentra vallado y delimitado, se establece un área de protección de cincuenta metros en torno al mencionado vallado, en la que no se podrá edificar sin la previa excavación arqueológica o paleontológica.

Art. 197. Condiciones de protección de los elementos recogidos por el planeamiento de interés ambiental.

Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados en este grupo se regirán por las siguientes condiciones:

a) Se admiten las obras indicadas en el artículo anterior apartado b), así como las de reestructuración, manteniendo en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.

b) Se admite la demolición de la edificación para sustituirla por otra de rasgos tipológicos similares, cuando se considere por el Ayuntamiento suficientemente justificada su necesidad por causa de ruina. Podrán realizarse en cualquier caso obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original, sin valor arquitectónico o etnográfico considerable. Sobre estos edificios, a pesar de su interés de conjunto, caben actuaciones de renovación completa. Ello implica que puedan ser derribados en su totalidad, pero para que esto se produzca será condición inexcusable la aprobación municipal previa, ante la demostración de que el resultado de la edificación que se pretende realizar queda más integrado en el entorno que la edificación existente. Caso contrario, el edificio que se realice debería mantener la fachada del anterior.

c) Las nuevas edificaciones que se puedan plantear como consecuencia de la demolición de un edificio del catálogo, se basarán en las características ambientales y de imagen exterior establecidas en la calificación de Residencial de Centro Urbano, teniendo en cuenta las del edificio preexistente. Deberán conservar en cualquier caso las relaciones de hueco-macizo, materiales, tipo de alero y formato de huecos del edificio preexistente, sin caer en soluciones miméticas que no deberán ser aceptadas. Deberán mantener siempre los elementos arquitectónicos que los caracterizan, como pueden ser fachadas, escaleras, patios, arcos de piedra o ladrillo, portadas adinteladas de piedra, aleros relevantes, escudos, rejas, etc.

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

—Valorar los elementos arquitectónicos interesantes recuperándolos en su totalidad.

—Recuperar las texturas y tratamientos originales de los mencionados elementos de interés.

—Establecer usos viables con la disposición y estructura del edificio, sin degradar el mismo.

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

Art. 198. Condiciones de protección del área bodegas.

Es objeto de esta protección, salvaguardar los edificios existentes en el área de bodegas. Mediante esta protección, se pretende obligar al mantenimiento de los edificios existentes en su uso inicial, permitiéndose, no obstante, su rehabilitación para usos análogos al de bodega, siempre que funcionalmente no precisen servicios de abastecimiento de agua ni enlace a la red de saneamiento, permitiéndose la acometida a la red de energía eléctrica y el alumbrado público de la zona.

Queda prohibido expresamente el uso residencial y las plantaciones de árboles y arbustos que precisen de riego que puedan alterar las condiciones estructurales de la propia bodega, este extremo será tenido en cuenta en la zona verde situada sobre la loma de los depósitos.

Art. 199. Documentación para solicitud de licencias.

Con carácter previo a la solicitud de licencia que afecte a un inmueble catalogado se deberá presentar una propuesta de intervención con grado de definición de anteproyecto, que aporte, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obra, detalle de los siguientes extremos:

—Levantamiento a escala no inferior a 1:100 de edificio en su situación actual.

—Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, en formato 18 x 14 centímetros como mínimo.

—Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones donde se requiere la actuación.

—Alzado del frente de la calle, incluyendo las fincas contiguas completas en diez metros a ambos lados del inmueble catalogado. Podrán requerirse montajes fotográficos o infográficos que justifiquen las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

2. San Mateo de Gállego. — *Modificación núm. 19 (bis) del Plan General de Ordenación Urbana.* (CPU 2013/071).

Visto el expediente relativo a la modificación puntual núm. 19 (bis) del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 15 de mayo de 2013.

Segundo. — La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2010 y sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ número 274, de 29 de noviembre de 2010.

Tercero. — Considerando la Sentencia núm. 619/2010, de 23 de septiembre, de 2010, del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego, de fecha 7 de marzo de 2010, por la que se aprobaba definitivamente la modificación núm. 19 del Plan General de Ordenación Urbana de la citada localidad.

Cuarto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana que nos ocupa.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 57.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/2002, del Gobierno de Aragón. En el caso de los Planes Generales, las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado en el artículo 78 de la Ley 3/2009 y en el artículo 154.2 del Decreto 52/2002, con las especialidades contenidas en el artículo 79. Asimismo, a la vista de lo dispuesto en el artículo 78.2 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el informe, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el municipio.

Segundo. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio-esto es, la sustitución de un plan por otro-, la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

Tercero. — El municipio de San Mateo de Gállego cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión celebrada el 11 de marzo de 2004, aunque se mantiene la suspensión de la aprobación definitiva del documento catálogo en tanto no se aporte informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural del Departamento correspondiente del Gobierno de Aragón. Las normas urbanísticas se publican en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza (BOPZ) el 1 de abril de 2004.

Además, este Plan General ha sufrido diversas modificaciones desde su aprobación definitiva, aunque se estima que ninguna de ellas afecta a la Modificación que se tramita en estos momentos.

Cuarto. — El expediente se refiere al cumplimiento de la sentencia del TSJA, por la que se anula la aprobación definitiva de la modificación puntual núm. 19 del PGOU de San Mateo de Gállego, por la que se delimitaba una extensión de 8,14 Has como suelo urbanizable delimitado, asociando una superficie de sistemas generales de 1,31 hectáreas.

La sentencia obliga a suprimir la carga relativa a la construcción de nuevo cementerio, que se incluía dentro de los costes de urbanización (1.629140?), así como a sustituir el sistema de gestión previsto: expropiación, al no existir

motivación específica que justificase su adopción. La sentencia indica además que sin perjuicio de que la potestad para elegir uno u otro de los sistemas de gestión sea municipal, existe amplia jurisprudencia consolidada, conforme a la cual resulta necesario motivar la elección del sistema escogido, en el uso de una discrecionalidad razonable y evitación de la arbitrariedad. Precisamente esta falta de motivación específica es la segunda causa de anulación de la aprobación definitiva municipal que deberá ser resuelta en el expediente.

Quinto. — A pesar de que al tratarse de una ejecución de sentencia sobre la aprobación definitiva municipal, y que por lo tanto podría haber sido resuelta con una nueva aprobación definitiva en la que se recogiesen los dos aspectos anteriormente indicados, el Ayuntamiento de San Mateo de Gállego, ha optado por realizar una nueva aprobación inicial, como si de un nuevo expediente se tratase. No obstante, tanto en los acuerdos municipales, como en la memoria explicativa, se indica como únicos objetos de la modificación los de dar cumplimiento a las dos causas que motivan la anulación de la aprobación definitiva.

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

En primer lugar se debe señalar que el nuevo texto remitido por el Ayuntamiento, da cumplimiento a los dos aspectos que motivaron la anulación de la aprobación definitiva:

— En los gastos de urbanización se suprime la construcción del nuevo cementerio.

— Se fija como sistema de ejecución el de Cooperación.

Por lo tanto, cabe indicar que se cumple lo determinado en la Sentencia núm. 619/2010, de 23 de septiembre, del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego, de fecha 7 de marzo de 2010.

No obstante, del análisis comparativo entre el documento remitido por el Ayuntamiento de San Mateo de Gállego diligenciado respecto de la aprobación definitiva de fecha 7 de marzo de 2008, con el nuevo documento aprobado inicialmente, se comprueba que existen algunas alteraciones en el resto de los contenidos, que no constan ni en el acuerdo de aprobación inicial, ni tampoco en la propia memoria explicativa del proyecto.

A título meramente indicativo y sin que se pretenda realizar un detalle exhaustivo de las diferencias existentes, cabe señalar los siguientes: Diferencias en datos numéricos tales como:

— Coeficiente de ponderación de sector.

— Superficies del ámbito y sistemas generales adscritos.

— Porcentajes de los usos residenciales a ordenar en el Plan parcial (VPA, vivienda colectiva, vivienda adosada), así como de sus coeficientes de ponderación.

De igual forma, se aprecian diferencias en la documentación gráfica, que tampoco se encuentran específicamente relacionadas, ni en el acuerdo de aprobación inicial municipal, ni tampoco en la memoria explicativa de la nueva documentación técnica, siendo los más aparentes las modificaciones de clasificación y zonificación en la zona prevista para la ejecución del nuevo cementerio.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Informar favorablemente, para la aprobación definitiva municipal, la modificación núm. 19 (bis) del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, en lo relativo al cumplimiento de la Sentencia núm. 619/2010, de 23 de septiembre, de 2010, del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego, de fecha 7 de marzo de 2010 (supresión de la partida correspondiente a la ejecución de nuevo cementerio del conjunto de los gastos de urbanización asociados al desarrollo del nuevo sector y determinación de la gestión por cooperación en lugar del anteriormente previsto por expropiación).

Segundo. — Informar desfavorablemente el resto de modificaciones introducidas en el expediente, diferentes al cumplimiento de la Sentencia anteriormente referenciada, ya que se trata de modificaciones que no constan en el acuerdo de aprobación inicial. Del mismo modo, cabe indicar, respecto a las mismas, la carencia de memoria justificativa en la que se detalle pormenorizadamente cada una de las alteraciones que se pretenden incluir, su causa y la solución técnica que se propone.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de San Mateo de Gállego e interesados.

Cuarto. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 29 de julio de 2013».

Contra estos acuerdos, que no ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, a 6 de septiembre de 2013. — La secretaria del Consejo, Pilar Alfaro Santafé.