



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

6905

ANUNCIO

“Se da publicidad a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Municipio de ALMUDÉVAR (Huesca), en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 81 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón y la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, y Art. 143 y 149 del Reglamento de Planeamiento (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).

Almudévar

El M.I. Consejo en su sesión del día 10 de septiembre de 2013, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

“1. Con respecto a la aprobación definitiva de aquellos aspectos del Plan General que no fueron aprobados en los anteriores acuerdos:

a) Considerar cumplidos los reparos relativos a la UER-Valsalada y aprobar definitivamente este ámbito del Suelo Urbano No Consolidado.

b) Mantener la suspensión de la UER-2, ya que con la ordenación planteada no se cumplen los módulos de reserva exigibles conforme a la LUAr.

2. Considerar adecuado el Texto Refundido aportado, a excepción de las siguientes cuestiones:

- La ordenación pormenorizada de la UER-2, en tanto no se subsane el reparo anteriormente indicado sobre el mantenimiento de la suspensión de la misma.

- Respecto al cumplimiento de la NOTEPA, requerir la corrección de los errores en las fichas indicados en el fundamento de derecho cuarto de este acuerdo y la presentación de las fichas en formato editable (hoja de cálculo), así como la codificación del título del trabajo según los criterios de dicha Norma Técnica de Planeamiento.

- Deben ser subsanadas las cuestiones relativas a la documentación (Memoria, Normas y Planos) indicadas en el mismo fundamento de derecho, mediante la presentación de un anexo de aclaraciones al Texto Refundido.

3. Se publicarán las Ordenanzas.”

En cumplimiento del artículo 73 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio, De Urbanismo, de Aragón, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del citado Plan General de Ordenación Urbana.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1. Objeto, Ámbito y Antecedentes de las Normas del Plan General

1. El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por objeto la ordenación del municipio de Almudévar y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio. A su vez, plasmará la estrategia de desarrollo urbanístico, materializada en la estructura general y orgánica del territorio y que se define mediante el establecimiento de concretas determinaciones de las contenidas en la Ordenación Estructural contempladas en la LUAr, conforme la propuesta básica de desarrollo socio-urbanístico del municipio. (Artículos 38 y 39 LUAr).

Asimismo, estas Normas delimitan por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y las condiciones para su ejercicio.

2. Constituyen el ámbito de afección de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Almudévar.

3. La revisión y adaptación a Plan General del anterior PGOU de 2001, se lleva ahora a cabo en cumplimiento de lo establecido en su articulado, al darse las circunstancias recogidas como determinantes de una posible revisión, y en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

Almudevar (continuación)**Artículo 2. Vigencia de las Normas del PGOU**

1. Las Normas del Plan General entran en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones. (Artículos 73 y 76 LUAr).

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

3.-Todas las referencias y determinaciones de Normas Autonómicas y Estatales que se transcriben en estas Normas, se entiende que quedan vinculadas a sus futuras modificaciones, de manera que el presente Texto se mantenga al día frente a los posibles cambios normativos.

Artículo 3. Revisión del PGOU

1. La revisión del PGOU sólo podrá tener lugar de oficio, a iniciativa del municipio.

2. El PGOU podrá ser objeto de revisión, cuando lo acuerde el Ayuntamiento Pleno, en los siguientes supuestos:

a) Cuando existan circunstancias sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinadas por causas como:

b) Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Almudévar y que así lo dispongan o lo hagan necesario.

c) Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.

b) Agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencial o industrial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

3. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para la aprobación del PGOU.

4. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente al conjunto de determinaciones que definen la estructura general y las directrices básicas constituyentes del modelo de desarrollo urbano y territorial adoptado por el Planeamiento municipal y que comprenden los Sistemas de Comunicaciones, Servicios, Espacios Libres y Equipamientos que satisfacen las demandas urbanas en el ámbito completo del municipio, así como el resto de determinaciones establecidas en el artículo 40 de la LUAr.

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 los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria, la superación del 30% de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existente incrementados (siempre que se hubieran aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habiliten la ejecución del Planeamiento) con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Límite que no será aplicable respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.

5. En todo caso, se entenderá que se trata de una Revisión parcial del PGOU, siempre que justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenada por el PGOU o a

Almudevar (continuación)

una parte de las determinaciones que formen un conjunto homogéneo del mismo. (Artículos 76.4 y 77 LUAr)

Artículo 4. Modificación de las Normas del PGOU

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior.

2. Cuando por razones de interés público, en un determinado ámbito del PGOU se supedite la reclasificación de nuevo suelo urbanizable delimitado a la consecución de un convenio urbanístico, la Administración local podrá alterar la propuesta inicial de reclasificación en caso de no alcanzarse dicho convenio o en el supuesto de incumplimiento del mismo por parte de sus promotores, sin que esta alteración tenga carácter de modificación del Plan General.

3. La modificación del PGOU sólo podrá tener lugar de oficio, a iniciativa del municipio.

4. Las modificaciones aisladas de las determinaciones del PGOU deberán contener:

a) La justificación de su necesidad o conveniencia

b) El estudio de sus efectos sobre el territorio

c) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado

5. Las modificaciones aisladas del PGOU se llevarán a cabo conforme al procedimiento establecido para los Planes parciales de iniciativa municipal en el artículo 57 de la LUAr, con las especialidades señaladas en el artículo 78.2 del citado texto legal.

6. Si la modificación prevé la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado.

7. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto bien la clasificación de nuevo suelo urbano, o el incremento de la densidad residencial, o una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público, o bien el incremento de la edificabilidad, densidad o modifique los usos del suelo, o pretenda fijar el destino del equipamiento polivalente o modificar el destino de equipamientos docente, social o deportivos existentes, se estará para su aprobación a lo dispuesto en los artículos 79 y 80 de la LUAr. (Artículo 76.4 y 78, LUAr)

Artículo 5. Efectos de la aprobación del PGOU

La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en los artículos 11 y 29 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y artículos 72, 73, 74 y 75 y Disposición Adicional Quinta de la LUAr.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**Sección 1ª. Disposiciones Generales sobre régimen del Suelo****Artículo 6. Régimen del suelo**

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, la LUAr y por remisión legal, en el Planeamiento, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo, la clasificación y la calificación urbanística de los predios.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso, al cumplimiento de los deberes y al

Almudevar (continuación)

levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda por el promotor de la actuación conforme al régimen establecido en la LUAr.

3. La determinación de la situación básica de Suelo urbanizado a los efectos establecidos en la legislación estatal no está condicionada, en tanta cuestión fáctica y reglada, por la clasificación y calificación urbanística de los terrenos. Se entenderá que los terrenos están integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población en los siguientes supuestos:

- Cuando, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable, concurren todas las circunstancias y cuentan con todas las dotaciones señaladas en el artículo 252.2.a de estas Normas.
- Cuando, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable puedan llegar a concurrir todas las circunstancias y contar con las dotaciones y servicios señalados en el artículo 252.2.a de estas Normas, sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

4. Los terrenos que no se encuentren en situación básica de Suelo urbanizado, lo estarán en la de Suelo rural, conforme a los criterios establecidos en la normativa estatal y de conformidad con la ordenación territorial y urbanística que resulte de aplicación. (Artículo 10 LUAr).

Artículo 7. Estructuración del Suelo

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

Artículo 8. Sistemas Generales

Comprenden el conjunto de infraestructuras, espacios libres, servicios y equipamientos urbanísticos, que satisfacen las demandas urbanas de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico previstos por el PGOU u otros Instrumentos de Ordenación Territorial. (Artículo 191.2 LUAr)

Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los Títulos II y VIII de estas Normas.

Artículo 9. Clasificación del Suelo

Grafiada en plano de clasificación de suelo, constituye la determinación de Ordenación Estructurante con la cual el Planeamiento establece un diferenciado régimen urbanístico del suelo.

El Plan distingue las siguientes clases de suelo, cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en los Títulos V, VI y VII de estas Normas:

- a) El suelo urbano está constituido por las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, transformadas y consolidadas en los términos legales a la entrada en vigor del PGOU, y aquéllas otras que por la ejecución de éste lleguen a adquirir tal condición en el futuro.
- b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, a los riesgos naturales o tecnológicos asociados a los mismos, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.
- c) El suelo urbanizable alcanza a los terrenos que son clasificados como tales por preverse su transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Almudevar (continuación)**Artículo 10. Calificación del Suelo**

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

Sección 2ª. Disposiciones Generales sobre desarrollo del PGOU**Artículo 11. Competencias**

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Almudévar, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

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

Artículo 12. Instrumentos de Desarrollo del PGOU

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

a) Figuras de planeamiento.

b) Figuras complementarias.

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentos que se señalan en la Ley de Suelo, la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos de desarrollo.

Artículo 13. Figuras de Planeamiento

a) Planes Parciales, cuyo objeto es el establecimiento de la ordenación pormenorizada para la ejecución de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable. (Artículo 51 LUAr)

b) Planes Especiales, que podrán formularse con carácter independiente o en desarrollo de Directrices de Ordenación Territorial y del PGOU. (Artículo 61 LUAr)

Artículo 14. Figuras Complementarias

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

a) Estudios de Detalle, podrán formularse cuando sea preciso completar o adaptar las determinaciones establecidas en el PGOU para Suelo Urbano y en los Planes Parciales y Planes Especiales. (Artículo 67 LUAr)

Es objeto preferente de los Estudios de Detalle el prever, modificar o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres (públicos o privados), la ordenación geométrica de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento y las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo y las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble en términos compatibles con el Planeamiento. (Artículo 69 LUAr)

c) Catálogo de bienes y elementos de interés como complemento del Plan General, donde se contengan relaciones de edificaciones, elementos y conjuntos urbanos o

Almudevar (continuación)

naturales, que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de especial protección.

Sección 3ª. Disposiciones Generales sobre ejecución del PGOU

Artículo 15. Ejecución del Planeamiento Urbanístico

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

2. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios. (Artículos 125.1 y 126 LUAr)

Artículo 16. Presupuestos de ejecución

1. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de licencia así como, cuando proceda, la aprobación de la Normalización de fincas o del Proyecto de obras ordinarias.

2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación con carácter previo de los siguientes instrumentos:

- El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada
- El Programa de Compensación o el Programa de Urbanización
- El Proyecto de Urbanización

3. Será la Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada la que elegirá la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada, pudiendo establecer la aplicación de la Gestión directa mediante expropiación o cooperación, o la Gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

4. La delimitación de Unidades de Ejecución podrá contenerse en el Planeamiento urbanístico o en los Programas de Compensación o Urbanización, que podrán modificar las delimitadas por los Instrumentos de Planeamiento. La delimitación –si no hubiera sido realizada mediante los instrumentos anteriores, la modificación o la supresión de Unidades de Ejecución se llevará a cabo por el procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización regulado en la LUAr. (Artículos 128, 129, 141.2, 145.3 y 145.4 LUAr)

Artículo 17. Reparcelación

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.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación de las 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 de la Administración.

3. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el artículo 149 y ss. de la LUAr, redactados sus planos a una escala adecuada y con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se referirán las circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación, se describirá la unidad reparcelable, los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, los criterios de valoración de las superficies adjudicadas, los criterios de adjudicación, los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios y la propuesta

Almudevar (continuación)

de coeficientes de homogeneización actualizados en caso de que los previstos en el planeamiento no se correspondan con la realidad, junto con el estudio de mercado y el informe de la sociedad de tasación independiente que los avale.

4. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 144 de la LUAr. (Artículos 144, 174.1, 147.2, 149 y siguientes LUAr)

Artículo 18. Parcelaciones Rústicas y Urbanísticas

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.

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.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo que se trate. En ningún caso se consideren solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

3. 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.

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

4. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en el documento. (Artículos 245, 246, 247, 248 y 249 LUAr)

Sección 4ª. Disposiciones Generales sobre edificación existente.

Artículo 19. Generalidades

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados, según lo establecido en el artículo 75 de la LUAr, como fuera de ordenación.

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

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

4. En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este Capítulo. (Artículo 75 LUAr)

Artículo 20. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos 29, 30 y 31 de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable.

Artículo 21. Edificaciones fuera de ordenación

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

Almudevar (continuación)

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

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

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

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

También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras. (Artículo 75 LUAr)

Artículo 22. Construcciones e Instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 27.4 de la LUAr.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**Artículo 23. Clases de Proyectos**

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

a) De urbanización y de obras ordinarias

b) De edificación

c) De actividades e instalaciones

Artículo 24. Condiciones Generales de los Proyectos técnicos

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

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria descriptiva y justificativa, pliego de condiciones, planos y presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la

Almudevar (continuación)

Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra.

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

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

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

Artículo 25. Definición, Clases y Características de los Proyectos de Urbanización

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

2. Son proyectos de obras ordinarias de urbanización los descritos en el artículo 290 de la LUAr para obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Artículo 26. Aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo previsto en el artículo 144 de la LUAr y en los artículos 160, 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento de Aragón (RPA), así como a las condiciones fijadas en la normativa reglamentaria de aplicación.

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

Artículo 27. Condiciones Generales de las obras de urbanización

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

1. Abastecimiento de agua potable. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 50 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

2. Saneamiento. Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las de la depuradora

Almudevar (continuación)

municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca. Los efluentes tendrán las características indicadas en el Título III, Capítulo 6 de estas Normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

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

4. Alumbrado público. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión en calles de ancho superior igual o superior a dieciséis metros, admitiéndose en otro caso las de vapor de mercurio corregido. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

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

Ancho	Iluminación media	Uniformidad media
≤ 8 m	10 lux	0,50
8 < a ≤ 10 m	15 lux	0,50
10 < a ≤ 12 m	20 lux	0,60
12 < a ≤ 16 m	25 lux	0,60
> 16 m	30 lux	0,60

5. Viario. Sus características se ajustarán a lo previsto en el Título IV, Capítulo 1 de estas Normas.

6. Telefonía. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones telefónicas en prisma enterrado para las redes previstas.

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

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

Artículo 28. Clases de obras de edificación

Almudevar (continuación)

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

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

Artículo 29. Obras en los edificios

1. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de sus locales, tienen carácter total o parcial.

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

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

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

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

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

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

En función del ámbito y alcance de las obras, se distinguen:

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

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

f) Obras exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o

Almudevar (continuación)

el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 30. Obras de demolición

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

a) Demolición total

b) Demolición parcial

Artículo 31. Obras de Nueva edificación

Comprenden los tipos siguientes:

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

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

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

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

Artículo 32. Proyectos de actividades y de instalaciones

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

Artículo 33. Condiciones de los Proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en la ley 7/2006, de 22 de junio, de protección medioambiental de Aragón y demás normativa de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Artículo 34. Contenido de los Proyectos de actividades e instalaciones

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

2. A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m²; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.

CAPÍTULO 4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO**Sección 1ª. Licencias****Artículo 35. Actos sujetos a Licencia**

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el Título V, Capítulo III de la LUAr, los actos relacionados en sus artículos 229 y 236,

Almudevar (continuación)

que de modo general se definen como cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos, actividades e instalaciones o la modificación de los existentes. La enumeración anterior no es de carácter limitativo, por lo que el municipio podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aun cuando las actividades sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 de la LUAr.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Legislación y el Planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente. El procedimiento de concesión de licencia por los órganos competentes será el previsto en el artículo 242 y siguientes de la LUAr y en la Legislación de Régimen Local. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades. (Artículos 229, 236, 237, 242, 243 y 244 LUAr)

Artículo 36. Clases de Licencias

Las licencias comprenden los siguientes tipos:

- a) Urbanísticas
 - De parcelación
 - De obras
- b) Ambiental de Actividades Clasificadas
- c) De ocupación
- d) De inicio de actividad
- e) De apertura

Artículo 37. Licencias de parcelación

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 18 de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU en que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Normas.

Almudevar (continuación)

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá también concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios de las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

Artículo 38. Licencias de obras

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren los artículos 27 a 31 del Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 35 de estas Normas.

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

3. Se entiende que, en principio, son de tipo menor las obras con un presupuesto de ejecución material reducido, en las que concurren las siguientes circunstancias:

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

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

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

Artículo 39. Licencias de obras de urbanización

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

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

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

Almudevar (continuación)

funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Artículo 40. Licencias de obras de edificación

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

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar la Unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el artículo 365 de estas Normas.
- d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 41. Transmisión de Licencia de obras

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

Artículo 42. Modificación de las Licencias

Conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 24 de las presentes Normas, requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

Artículo 43. Control de la ejecución de las obras

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

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y la de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de

Almudevar (continuación)

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

Artículo 44. Caducidad y Suspensión de las Licencias de Obras

1. Las licencias se declararán caducadas, previo el seguimiento del oportuno expediente administrativo al respecto, cuando se produzca el transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

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

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

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

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

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

Artículo 45. Revocación de Licencias de Obras

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

La revocación se adoptará en el oportuno expediente abierto al respecto, en el que, en el caso que proceda, se establecerá la indemnización que corresponda al titular de la licencia y a los perjudicados con la decisión derogatoria.

Artículo 46. Obras realizadas sin Licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución

1. Cuando se estuvieran realizando actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata, y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de

Almudevar (continuación)

restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 265 de la LUAr.

2. Cuando se hubiere concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de diez años a contar desde la total terminación de las obras, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 266 de la LUAr. (Artículos 265 y 266 LUAr)

Artículo 47. Licencia Ambiental de actividades clasificadas

1. La licencia ambiental de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medioambiente o peligrosas de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

2. Se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada.

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

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

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

4. No se someterán a la calificación ambiental, las actividades que estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. (Artículos 230 LUAr y Artículo 60 Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón)

Artículo 48. Licencias de Ocupación

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

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

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

- Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- Cédula de Habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

Almudevar (continuación)

- Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

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

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concudiesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado. (Artículo 233 LUAr)

Artículo 49. Licencia de inicio de actividad

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia de actividades clasificadas. (Artículo 231 LUAr)

Artículo 50. Licencia de apertura

1. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividades clasificadas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y espectáculos públicos. (Artículo 232 LUAr)

Artículo 51. Resolución única

Los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento, y además de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa. (Artículo 234 LUAr)

Sección 2ª. Información Urbanística**Artículo 52. Publicidad del Planeamiento**

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 5 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas
- c) Informes urbanísticos
- d) Señalamiento de alineaciones y rasantes

Artículo 53. Consulta directa

Almudevar (continuación)

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

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

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

Artículo 54. Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión. Para los suelos urbanizables no delimitados, el Título VI, Capítulo 4 de estas Normas detalla las condiciones de consulta previa a la delimitación de nuevos sectores.

Artículo 55. Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

Artículo 56. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de quince (15) días, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos.

CAPÍTULO 5. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES**Sección 1ª. Deber de Conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas****Artículo 57. Obligación de conservación**

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. (Artículo 251 LUAr)

Artículo 58. Contenido del deber de conservación

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Quinto de la LUAr y artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo.

2. 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.

Almudevar (continuación)

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, edificaciones, solares, urbanizaciones y carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución de la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características y superficie, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.

3. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares. (Artículo 251 LUAr y Artículo 9 Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

Artículo 59. Órdenes de ejecución para la conservación

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del artículo 9 del Texto Refundido 2/2008 de la Ley de Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

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

4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo del patrimonio arquitectónico de estas Normas podrán recabar para su conservación la cooperación de las administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación. (Artículo 252.3 y 252.4 LUAr)

Artículo 60. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

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

Artículo 61. Contenido específico del deber de conservación

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

2. Tratamiento de la superficie: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.

Almudevar (continuación)

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Artículo 62. Ocupación temporal de solares

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

a) De descanso y estancia de personas

b) De recreo para la infancia

c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable

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

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

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

Sección 2ª. Declaración de ruina

Artículo 63. Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Capítulo V, Sección 2ª, Título V de la LUAr. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario. (Artículo 258 LUAr)

Artículo 64. Obras de reparación

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

Artículo 65. Bienes Catalogados

Los bienes incluidos en el Catálogo de estas Normas no podrán ser objeto de demolición conforme señala el artículo 258.6.a de la LUAr.

Artículo 66. Obligaciones del propietario

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina deberá edificarlos en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, y en su defecto, en el de dos años contados desde la declaración administrativa de ruina.

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

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

4. 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 construcciones o edificaciones catalogadas conforme a estas Normas.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener, y en su caso, recuperar la estabilidad y seguridad. En este caso el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

Almudevar (continuación)

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el municipio se aplicará lo establecido en el artículo 255.2 de la LUAr. (Artículo 221 Y 258 LUAr)

Artículo 67. Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada; en él se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y se le dará fin mediante resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Artículo 68. Expediente contradictorio

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

Sección 3ª. Infracciones y Procedimiento**Artículo 69. Infracciones**

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 274 y siguientes de la LUAr y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el artículo 277 de la LUAr. (Artículos 274 y 277 LUAr)

Artículo 70. Derribo de edificios catalogados

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

Artículo 71. Orden municipal de ejecución

1. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Alcalde, podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles al objeto de promover el estado exigido por el artículo 58 de estas Normas.

2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas.

Almudevar (continuación)

3. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de la ejecución por sustitución o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

4. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas. (Artículos 252.1, 254.2 y 255.2 LUAr)

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**Artículo 72. Finalidad**

1. Constituye una determinación de ordenación estructural del PGOU, entre otras, el establecer los usos globales asignados a las distintas zonas del Suelo urbano y a los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Delimitado. (Artículo 40.1.c LUAr)

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

- a) Disposiciones legales de carácter general
- b) Compatibilidad de usos entre sí
- c) Características de los locales o edificios en que se sitúan los usos

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

Artículo 73. Limitaciones derivadas de las disposiciones legales

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

Artículo 74. Calificación de actividades

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, y demás disposiciones de desarrollo.

Artículo 75. Actividades excluidas de clasificación.

1. En virtud de lo establecido en el Anexo VII del Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican los Anexos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, quedan excluidas de clasificación y, por lo tanto, de licencia ambiental o de actividad las siguientes actividades:

a) Actividades de comercio al por menor, siempre que la potencia instalada no supere los 30 KW y su superficie construida no supere los 300 m²:

1. Alimentación.
2. Bebidas y tabaco.
3. Maquinaria y equipo mecánico.
4. Máquinas de oficina y ordenadores.
5. Maquinaria y material eléctrico.
6. Material electrónico.
7. Accesorios y piezas de recambio para vehículos automóviles, motocicletas y bicicletas, excepto aceites y grasas.
8. Instrumentos de precisión, óptica y similares.

Almudevar (continuación)

9. Productos de la industria textil.
 10. Productos de la industria del cuero.
 11. Productos de la industria del calzado y del vestido y de otras confecciones textiles.
 12. Productos de las industrias de madera, corcho y muebles de madera y metálicos.
 13. Productos de la industria del papel y artículos de papel, artes gráficas y edición.
 14. Productos de las industrias de transformación del caucho y materias plásticas.
 15. Productos de otras industrias manufactureras (joyería, bisutería, instrumentos de música, instrumentos fotográficos, juguetes y artículos de deporte).
 16. Productos de ferretería, droguería y perfumería, higiene y belleza.
 17. Prensa periódica, libros y revistas.
 18. Productos artesanales.
 19. Productos de jardinería, materiales de construcción y similares.
 20. Distribución de películas y alquiler de material de video y cinematográfico.
 21. Floristerías.
 22. Armerías sin almacenamiento de munición ni productos explosivos o inflamables.
- b) Actividades industriales:
1. Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que su potencia instalada no supere los 30 KW y su superficie construida sea inferior a 200 m².
 2. Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines a los anteriormente indicados, siempre que su potencia instalada no supere los 30 KW y su superficie construida sea inferior a 200 m².
 3. Talleres de confección, cestería, encuadernación y afines, siempre que su potencia instalada no supere los 30 KW y su superficie construida sea inferior a 200 m².
 4. Talleres de confección, sastrería, peletería, géneros de punto, carpintería y guarnicionería siempre que su potencia instalada no supere los 30 KW y su superficie construida sea inferior a 200 m². Núm. 68 Boletín Oficial de Aragón 05/04/2011 7395.
 5. Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que su potencia instalada no supere los 30 KW y su superficie construida sea inferior a 200 m².
 6. Talleres de reparación de calzado, siempre que su potencia instalada no supere los 30 KW y su superficie construida sea inferior a 200 m².
 7. Instalaciones fotovoltaicas sin combustión auxiliar ubicadas en suelo urbano. Instalaciones fotovoltaicas sin combustión auxiliar ubicadas en suelo no urbanizable genérico que no estén en zona ambientalmente sensible o que no ocupen una superficie superior a las 5 hectáreas.
- c) Actividades agropecuarias:
1. Explotaciones domésticas, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere las dos cabezas de ganado vacuno, 3 équidos o cerdos de cebo, 8 cabezas de ovino o caprino, 5 conejas madres, 30 aves ó 2 U.G.M. para el resto de especies o si conviven más de una especie.
 2. Instalaciones para cría o guarda de perros o gatos, susceptibles de albergar como máximo 20 perros ó 30 gatos mayores de tres meses.

Almudevar (continuación)

3. Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración y/o sistemas forzados de ventilación, que como máximo contengan 2.000 litros de gasóleo u otros combustibles.

4. Actividades trashumantes de ganadería e instalaciones fijas en cañadas o sus proximidades ligadas a estas actividades y que se utilizan únicamente en el desarrollo de la trashumancia.

5. Explotaciones apícolas que no lleven aparejadas construcciones o edificaciones.

6. Explotaciones de helicultura (caracoles) cuando se realizan en instalaciones desmontables o de tipo invernadero y que no lleven aparejadas construcciones o edificaciones

d) Otras actividades:

1. Actividades de hostelería, siempre que su potencia* instalada no supere los 25 KW y su superficie construida sea inferior a 250 m², excepto bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipos de sonido.

2. Centros e instalaciones de turismo rural.

3. Residencias de ancianos, centros de día y guarderías infantiles.

4. Centros y academias de enseñanza, excepto de baile, música y canto.

5. Despachos profesionales, gestorías y oficinas.

6. Peluquerías, saunas, institutos de belleza y similares, siempre que su superficie construida no supere los 200 m².

7. Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie construida sea inferior a 500 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras o neumáticos.

8. Garajes para estacionamiento de vehículos excepto los comerciales y los utilizados para vehículos industriales, de obras o transportes de mercancías.

9. Antenas de telecomunicaciones.

10. La tenencia en el domicilio de especies animales, autóctonas o exóticas, con la finalidad de vivir con las personas con fines de compañía, ayuda o educativos.

* Nota: potencia, a los efectos de este Anexo, se entenderá por potencia la suma de las diferentes potencias de las máquinas y/o instalaciones de combustión, independientemente de la fuente de energía que consuman o forma de energía que produzcan (calor, movimiento lineal, rotatorio u otra forma de energía).

2. Estas actividades estarán sujetas a la licencia municipal ordinaria y a las condiciones en ella fijadas, pero en principio se presumirá que están exentas de la calificación y demás medidas preventivas, correctoras o represivas que se contienen en el Reglamento.

3. La relación de actividades excluidas de calificación podrá ser modificada sin que dichas alteraciones tengan carácter de modificación del Plan General.

Artículo 76. Actividades calificadas

1. Son todas aquellas actividades que se califican, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, en alguna de las siguientes categorías:

a) Molestas: aquéllas que constituyen una perturbación cuya calificación se concretará en las clases siguientes:

- por ruidos y vibraciones
- por humos y gases
- por emisión de polvo
- por producción de nieblas
- por producción de olores
- por eliminación de sustancias.

Almudevar (continuación)

b) Insalubres y Nocivas para el Medio Ambiente: son aquellas que dan lugar a desprendimiento, evacuación o emanación de sustancias o productos directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, o que pueden ocasionar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.

Su calificación concretará la causa de nocividad o insalubridad en una de las siguientes:

- por emanación contaminante de gases, humos, materias en suspensión o vapores
- por aguas residuales contaminadas
- por emisión de sustancias tóxicas
- por radiactividad

c) Peligrosas: las actividades peligrosas son aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar y eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

Se consideran peligrosas aquellas susceptibles de crear riesgos por las siguientes razones:

- por combustibilidad
- por inflamabilidad
- por explosividad
- por radiactividad

2. Las actividades calificadas se ven afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores en sus instalaciones, que señala para ellas la Ley de Protección Ambiental de Aragón y las disposiciones de aplicación en la materia.

3. Las actividades calificadas serán objeto de regulación en Ordenanzas Especiales de medio ambiente que establezcan las limitaciones y medidas correctoras pertinentes, en función de la actividad y de la zonificación del suelo sobre el que se emplacen.

Artículo 77. Definiciones relativas al uso del suelo

1. Uso Global

Uso Genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos, residencial, terciario, industrial y dotacional.

2. Uso Pormenorizado

Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

3. Uso Mayoritario

Es el que en una actuación urbanizadora, dispone de mayor superficie edificable con respecto al resto, computada en metros cuadrados de techo.

4. Uso característico

Es el mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los Coeficientes de homogeneización, a los efectos de determinar el aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.

5. Usos compatibles

Son aquellos que el Planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

6. Uso preexistente

Es el uso materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

7. Usos permitidos

Almudevar (continuación)

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

Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquélla.

8. Usos prohibidos

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

9. Usos tolerados

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

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

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

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

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

- Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
- La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
- La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
- La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

10. Usos fuera de ordenación

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación.

Artículo 78. Situación de los usos

1. Las Normas del Plan General establecen en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso considerado, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos.

Almudevar (continuación)

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

- Situación 1ª) En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquéllas.
- Situación 2ª) En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
- Situación 3ª) En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
- Situación 4ª) En edificio no residencial medianero o en nave nido.
- Situación 5ª) En edificio exento de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.
- Situación 6ª) En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano.

Artículo 79. Limitaciones Generales

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

1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.
2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de comunicaciones y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.
3. De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

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

Artículo 80. Condiciones particulares y Clasificación

1. Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.
2. La clasificación de usos globales y pormenorizados es la siguiente:

a) Dotacional

- 1.- Comunicaciones
 - 1.1. Viario
 - 1.2. Ferroviario
 - 1.3. Servicios urbanos
- 2.- Espacios Libres y Zonas Verdes
 - 2.1. Parques, plazas y jardines
 - 2.2. Paseos peatonales
 - 2.3. Áreas de juego
- 3.- Equipamientos
 - 3.1. Docente

Almudevar (continuación)

- 3.2. Social
- 3.3. Deportivo
- 3.4. Equipamiento polivalente
- 3.5. Vivienda Social en Alquiler

b) Residencial

- 1.- Unifamiliar
- 2.- Plurifamiliar
- 3.- Turístico
- 4.- Vivienda protegida

c) Industrial

- 1.- Productivo
 - 1.1. Taller Agroindustrial
 - 1.2. Taller Artesano
 - 1.3. Ganadero
- 2.- Almacenaje
- 3.- Logístico

d) Terciarios

- 1.- Comercial
- 2.- Hotelero
- 3.- Oficinas y despachos profesionales
- 4.- Recreativo

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

Artículo 81. Diferentes usos en un mismo edificio

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Artículo 82. Actividades permisibles

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

Artículo 83. Locales en Sótano

Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL**Artículo 84. Definición**

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento de las personas.

Artículo 85. Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- 1.- Unifamiliar. Aquel que se conforma con una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Almudevar (continuación)

Pertenece a esta tipología la vivienda unifamiliar en régimen de propiedad horizontal tumbada, en la que la vivienda constituye elemento privativo y los anexos y espacios vinculados los elementos comunes.

2.- Plurifamiliar. Aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

3.- Turístico. Aquel que se conforma por viviendas, tanto plurifamiliares como unifamiliares en urbanizaciones turísticas o de segunda residencia.

4.- Vivienda protegida. Aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 86. Vivienda exterior

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen para ellos en el Título III, Capítulo 2, Secciones 2ª y 3ª, de estas Normas. La estancia principal, que tendrá la condición de salón o sala de estar, recaerá en una longitud mínima de tres metros de fachada sobre calle o plaza, espacio libre público, patio abierto a espacio público con abertura mínima de seis metros de ancho y profundidad máxima de dos tercios de la anchura, o espacio interior que permita inscribir un círculo de nueve metros de diámetro. Dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco.

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

Artículo 87. Programa de la vivienda

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

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta (30) metros cuadrados ni su volumen a setenta y cinco (75) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas.

ESTANCIA	SUPERFICIE (m²)	VOLUMEN (m³)	DIAMETRO círculo inscrito (m)	LONGITUD LIBRE del lado menor (m)
Estancia-Comedor Vivienda de 1 dormitorio	14	35	3,00	2,70
Estancia-	16	40	3,00	2,70

Almudevar (continuación)

Comedor Vivienda de 2 dormitorios				
Estancia-Comedor Vivienda de 3 o más dormitorios	18	45	3,00	3,00
Estancia-Comedor-Cocina	20	48,5	3,00	2,70
Cocina	6	13,5	1,70	1,60
Cocina-Comedor	8	18	1,70	2,00
Dormitorio Doble	10	25	2,50	2,40
Dormitorio Sencillo	6	15	2,00	2,00
Cuarto de Aseo (único)	3	6,75	—	—
Cuarto de Aseo (en otro caso)	Sin limitación	2,25 x S	—	—

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

Vestíbulo. Tendrá una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.

4. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo. Se exceptúa de esta limitación el caso de estudios con una sola estancia y el caso de la cocina ubicada en la sala principal (cocina americana). En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

5. En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

6. En edificios abuhardillados la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento setenta (170) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

Artículo 88. Accesos comunes

1. En edificios colectivos de viviendas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes, tales como portales, pasos y escaleras. El número máximo de viviendas servidas por un único núcleo de portal y caja de escaleras será de seis (6).

2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de cuatro (4) metros cuadrados de superficie y dos (2) metros de ancho mínimo.

Almudevar (continuación)

3. La anchura mínima de pasos y escaleras en edificios residenciales, así como las dimensiones de huella y tabica, vendrán determinadas por lo señalado en la normativa de prevención de incendios vigente, sin merma de las condiciones técnicas que estas Normas exigen para escaleras de cualquier uso.

4. El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de dieciséis (16), y sus mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

5. El ascensor será obligatorio para alcanzar viviendas que tengan el suelo en su acceso situado a más de 9,50 metros sobre la cota del zaguán. En los edificios de viviendas en los que se disponga de ascensores se instalará al menos uno por cada diez (10) viviendas o fracción.

Artículo 89. Aparcamientos

1.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada ochenta y cinco (85) metros cuadrados construidos de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

2.- Se exceptúa de esta norma general los supuestos en los que no sea posible obtener los aparcamientos necesarios por no tener espacio suficiente en el interior de la parcela o bien en el exterior de la misma, en cuyo caso habrá que solicitar la oportuna exención al Ayuntamiento de Almudevar justificando la imposibilidad de habilitar las plazas de aparcamiento que correspondan.

CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL**Artículo 90. Definición**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Artículo 91. Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

1.- Productivo. Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

1.1. Taller Agroindustrial. Local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo.

1.2. Taller Artesano. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 30 dBA.

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

2.- Almacenaje. Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

3.- Logístico. Aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

Artículo 92. Condiciones

1. Los almacenes no producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo.

Almudevar (continuación)

2. En las instalaciones industriales la superficie mínima por puesto de trabajo será de 3 m², y su cubicación alcanzará los 7,50 m³ por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran.

Artículo 93. Situación del uso industrial

a) Compatible. Uso industrial cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 45 dBA. La superficie construida destinada a la actividad no superará los 1.500 m² y su potencia instalada no será mayor de 150 CV.

b) Emisiones limitadas. Uso industrial cuyas características aconsejan su emplazamiento en polígonos industriales de tipo convencional. Se incluyen actividades que sobrepasen los valores de potencia y tamaño señalados anteriormente. Pueden tener por objeto una actividad exenta de calificación, o calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 65 dBA.

c) Incompatible. Uso industrial cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

d) Actividades Peligrosas. Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 6ª en el artículo 78: en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

Artículo 94. Accesos y Aparcamientos

1. Se dispondrá en la propia parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, salvo mayotes limitaciones dispuestas en las ordenanzas particulares de cada zona.

2. En zonas de uso principal Industrial, la totalidad de la fachada por la que tengan acceso los vehículos al interior de las naves de este uso deberá retranquearse como mínimo siete metros y medio (7,50) respecto al eje del vial al que dé frente. El espacio así librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad y para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

3. Podrán destinarse a estacionamiento cualesquiera otros espacios de la parcela, ya sea en la edificación, en patio interior o en retranqueos de fachada distintos de los descritos en el punto 2 anterior.

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO**Artículo 95. Definición**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, al turismo, el ocio o la prestación de servicios profesionales.

Artículo 96. Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

1.- Comercial. Aquel uso que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a

Almudevar (continuación)

particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

2.- Hotelero. Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

3.- Oficinas y despachos profesionales. Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se entenderá por despacho profesional, los despachos de tipo doméstico cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

4.- Recreativo. Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general, incluyendo tanto bares, cafeterías, restaurantes y similares, así como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, etc.

Artículo 97. Condiciones del uso comercial

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquella las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

2. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 3 m², y su cubicación alcanzará los 7, 50 m³ por usuario.

3. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

4. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

5. Los establecimientos de superficie mayor de trescientos (300) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

6. Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un

Almudevar (continuación)

lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

7. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

8. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

Artículo 98. Condiciones del uso hotelero

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se registrarán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, y las correspondientes autonómicas (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre), sin perjuicio de que se admitirán excepciones concretas en cada caso en función de lo específico de la situación y características del terreno o de la construcción, a cuyo efecto el proyecto deberá contemplar una propuesta de solución.

3. Salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá en la propia parcela, como mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados de las zonas no destinadas a hospedaje, además del número de plazas que por razón de la capacidad de alojamiento resulte al aplicar la más exigente de las siguientes dotaciones:

- Una plaza por cada ochenta y cinco (85) metros cuadrados de zona destinada a habitaciones
- Una plaza por cada dos (2) habitaciones
- Una plaza por cada tres (3) camas.

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

Artículo 99. Condiciones del uso de oficinas

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 3 m², y su cubicación alcanzará los 7,50 m³.

3. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

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

Almudevar (continuación)

5. Las oficinas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como de afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, llegando en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

6. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

7. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

8. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

Artículo 100. Condiciones del uso recreativo

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales a los que tiene acceso el público; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

3. Los establecimientos que tengan la consideración de comedores colectivos estarán sujetos a la normativa autonómica específica en cuanto a programa, dimensiones, compartimentación y condiciones de manipulación de alimentos.

4. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

5. Los establecimientos de superficie mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

6. Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de la siguiente dotación de servicios sanitarios, en función de su superficie útil del establecimiento abierta al público:

a) Hasta 200 m², se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

b) Hasta 350 m², se instalarán cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

Almudevar (continuación)

c) Hasta 500 m², se instalarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.

d) Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

7. En ningún caso podrán los aseos comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Se independizarán las cabinas de inodoros respecto al vestíbulo en el que se sitúen los lavabos.

8. Los locales de ocio y recreo cumplirán las condiciones de los usos comercial y recreativo que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en la Ley 11/2005 reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL**Artículo 101. Definición**

Es aquel uso localizado en red o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Artículo 102. Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

1.- Comunicaciones. Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viarios y aparcamientos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo, así como los servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

1.1. Viario. Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos...etc.

1.2. Ferroviario. Aquel que identifica el suelo reservado a la red ferroviaria y las estaciones: espacios necesarios para garantizar el correcto transporte por ferrocarril. También forman parte de este sistema las zonas de servicio directamente relacionadas con el transporte de viajeros.

1.3. Servicios urbanos. Aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

2.- Espacios Libres y Zonas Verdes. Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.

2.1. Parques, Plazas y Jardines. Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

2.1.1. Parque suburbano. Que corresponden a los espacios exteriores forestales y acondicionados para su disfrute por la población. Se admiten en esta categoría los espacios naturales poco transformados, arbolados o no, que el Plan u otras normas de protección establezcan en suelos no urbanizables, y que por su carácter deban recibir un acondicionamiento mínimo o nulo.

Almudevar (continuación)

2.1.2. Parque urbano. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

2.1.3. Parque deportivo. Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

2.2. Paseos peatonales. Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.

2.3. Áreas de juego. Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre y dotados con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

3.- Equipamiento. Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos.

3.1. Docente. Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.

3.2. Social. Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la prestación administrativa de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas, quedarán incluidas también en este uso, las residencias comunitarias, los mercados de abastos, etc. A su vez comprenderá este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, cementerios, etc.

3.3. Deportivo. Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.

3.4. Equipamiento polivalente. Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

3.5. Vivienda Social en Alquiler. Comprende las reservas de suelos destinados a vivienda social en régimen de alquiler de personas con necesidades de asistencia residencial o de emancipación, conforme señala el artículo 54.3 de la LUAr.

Artículo 103. Condiciones de los Equipamientos

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

2. La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento docente, social o deportivo podrá realizarse, motivadamente, aún tratándose de reservas establecidas en el PGOU, siempre para establecer otros equipamientos de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde y posterior sumisión a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo, por plazo común de un mes. (Artículo 80 LUAr)

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

Almudevar (continuación)

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

- a) Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, indivisible.
- b) Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 50% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.
- e) La altura admitida será de planta baja más dos alzadas, con once (11) metros de altura máxima de fachada.

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

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

5. El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacenaje, hotelero, oficinas, comercial y recreativo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece el Plan General.

6. Las actividades descritas se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley de Protección Ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General.

Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en la Ley 11/2005 reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y sus reglamentos de desarrollo.

7. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria (cuarteles, internados escolares, residencias de ancianos) serán las que les correspondan según las reglamentaciones sectoriales propias. En defecto de aquellas, las condiciones serán asimiladas a las de viviendas familiares cuando su superficie no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados; en caso contrario se asimilarán a los edificios o locales destinados a hospedaje. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada ochenta y cinco (85) metros cuadrados construidos del establecimiento o fracción, y en todo caso, por cada tres habitaciones, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

Sección 1ª. Determinaciones Generales

Artículo 104. Capacidad de Edificar

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

Artículo 105. Definición y Clases de Condiciones

1. Son determinaciones generales las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus propias características y su entorno.
2. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

Almudevar (continuación)

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de higiene y calidad
- g) Condiciones de dotación de servicios
- h) Condiciones de seguridad
- i) Condiciones estéticas
- j) Condiciones ambientales

3. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra de las propias normas generales o de la regulación particular zonal.

4. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

5. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que las Normas del PGOU establecen para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

6. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

Sección 2ª. Condiciones de la Parcela**Artículo 106. Definición**

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.

2. Se entiende por parcela la 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.

Artículo 107. Relación entre edificación y parcela

1. Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 108. Parcelas indivisibles

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por el planeamiento, por lo que son indivisibles:

a) Las parcelas que el PGOU determina como inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o en el punto 2 del artículo 107.

La condición de indivisible relativa a una parcela deberá quedar debidamente registrada. La superficie no edificada se considerará afectada permanentemente al uso de espacio

Almudevar (continuación)

libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 113, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes. (Artículo 247 LUAr)

Artículo 109. Linderos

1. Linderos o Lindes son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Se distinguen entre Lindero Frontal, Lateral y Trasero, que será el lindero opuesto al frontal.

2. Lindero Frontal o Frente de parcela es el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas coincide con la alineación oficial.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 110. Superficie de parcela

Se distingue entre:

1. Superficie Bruta. Superficie completar de una parcela atribuida a uno o varios propietarios en proindiviso, conforme a los datos que consten bien en el Registro de la Propiedad, bien en el Catastro y que resulten de su medición real mediante levantamiento topográfico.

2. Superficie Neta. Superficie de la parcela resultante de deducir de la Superficie bruta la correspondiente a los suelos destinados a uso y dominio públicos.

Artículo 111. Parcela edificable y Parcela mínima

1. Se entiende por Parcela Edificable la parcela apta para la edificación comprendida dentro de la alineación oficial.

2. Parcela Mínima es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 112. Condiciones para la edificación de una parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía urbana que cuente con acceso rodado integrado en la malla urbana, que tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

- Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con

Almudevar (continuación)

arreglo a las garantías que procedan, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo i).

c) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 108 apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 113. Solar

Tendrán la consideración de solares -pudiendo ser edificados una vez concedida la oportuna licencia de obras-, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.

b) Si no existiera planeamiento o no concretare los requisitos, se precisará, además de que los terrenos cuenten con los requisitos establecidos en el artículo 252.2.a de estas Normas, que la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente. La cualidad de solar en estos supuestos se aplicará como máximo a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros. (Artículo 14 LUAr)

Sección 2ª. Condiciones de Posición del Edificio en la parcela**Artículo 114. Definición**

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las Normas del Plan General.

Artículo 115. Elementos de referencia

1. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Linderos. Definidos en el artículo 109 de estas Normas.

b) Alineación. Es la línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

c) Alineación oficial. Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la Red Viaria o al Sistema de Espacios Libres públicos. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación oficial, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

d) Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Formación de chaflanes: Se consideran chaflanes los que figuren como tales en los planos de ordenación.

3. Las superficies procedentes de regulación de chaflanes y alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser

Almudevar (continuación)

ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca y en el de ocupación cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles, aplicándose en el caso de chaflanes las condiciones de la calle concurrente de mayor anchura.

Artículo 116. Referencias de la edificación

En la regulación de las Normas del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 117. Posición de la edificación respecto a la alineación

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Interior a la alineación. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

Sección 4ª. Condiciones de Ocupación de la parcela por la Edificación**Artículo 118. Definición**

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 119. Ocupación de parcela

1. Se entiende por ocupación de una parcela, el porcentaje máximo de la misma que puede ser ocupada por la edificación, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.
5. Independientemente de las restricciones que afecten a las edificaciones, se prohíbe, bajo rasante o sobre ella, la ocupación con ningún tipo de elemento construido de una banda de tres metros de anchura en contacto con el límite que separe la parcela de otro término municipal.

Artículo 120. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Almudevar (continuación)

2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que disponen al respecto los artículos 115 y 94 de estas Normas.

Artículo 121. Superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada del edificio sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Artículo 122. Superficie Libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, tras aplicar la condición de ocupación de la parcela, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

Artículo 123. Retranqueo

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue el retranqueo frontal, lateral y trasero.

Artículo 124. Fondo Edificable

Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.

Artículo 125. Área de movimiento

Es el área definida en el plano horizontal, dentro de cuya proyección puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

Artículo 126. Separación entre edificaciones

Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

Sección 3ª. Condiciones de Volumen y Forma de los edificios**Artículo 127. Definición**

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación con su organización volumétrica y forma.

Artículo 128. Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante. Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre:

- Rasante natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora
- Rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, pudiendo ser existentes o proyectadas.

En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota de Referencia o de Origen. Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la tipología edificatoria, sea ésta la de alineación a vial o la de edificación aislada, respectivamente.

Almudevar (continuación)**Artículo 129. Sólido capaz**

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 130. Alturas medidas en el edificio

Las diferentes medidas de altura de un edificio se refieren siempre a la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio o ambas.

Artículo 131. Cota de origen y de referencia

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento vial en el punto medio de la fachada.

Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada.

2. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

En calles con pendiente <3% se mide en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante en la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta

En calles con pendiente >3% las construcciones se realizarán de forma escalonada adaptándose al terreno mediante escalones no superiores a la altura de una planta. La h medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida

Artículo 132. Altura en unidades métricas

Es la dimensión vertical del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a) Altura de fachada, que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiéndose como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

b) Altura máxima visible, que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio.

c) Altura del edificio, sin más especificaciones, se entenderá la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante de la zona que se ocupa en parcela, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura.

d) Altura de Coronación o del Edificio. Corresponde a la altura máxima medida desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado del volumen construido habitable más alto del edificio.

e) Altura de Cornisa. Distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

Artículo 133. Altura de número de plantas

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Artículo 134. Criterios para la medición de alturas

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

Almudevar (continuación)

a) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

c) En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud de diez (10) metros, con un fondo de doce (12) metros.

d) En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura máxima visible correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas.

En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido anteriormente.

e) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado d) anterior, cuando sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada.

En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

f) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros.

Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

g) En el caso de fachadas retranqueadas de la alineación oficial se podrá admitir como excepción, previa autorización municipal, la altura que corresponda a la resultante dentro del sólido capaz correspondiente a las determinaciones de ocupación, altura máxima, retranqueos, fondo máximo edificable etc. El criterio de medición será el aceptado por los servicios técnicos municipales previo estudio técnico y justificación en cada caso concreto.

Artículo 135. Consideración de la condición de Altura

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 cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

Artículo 136. Construcciones por encima de la Altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de fachada podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

Almudevar (continuación)

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

c) Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.

2. Por encima de la altura máxima visible que se determina en cada caso no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen el Código Técnico de la Edificación y en su defecto, la buena práctica constructiva.

- Los paneles de captación de energía solar, que deberán ser integrados en el volumen del edificio.

Artículo 137. Tamaño del Edificio

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple:

Estos elementos se concretan en:

a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbre o en la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.

b) Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbre, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.

c) Superficie construida por planta, definida según el artículo 143 de estas Normas.

d) Volumen de la Edificación. Es el volumen formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluida la cubierta

Artículo 138. Altura de Planta

Se entiende por altura de planta o de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de las dos plantas consecutivas que lo abarcan.

Artículo 139. Altura Libre de Planta

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 140. Cota de Planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en el artículo 131, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 141. Planta

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las Normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano. Planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

La altura libre mínima en sótano será de doscientos treinta (230) centímetros en garaje, y de doscientos cincuenta (250) para cualquier otro uso permitido.

b) Semisótano. Planta de la edificación en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a la distancia establecida para la definición de planta baja.

La altura libre mínima admitida en semisótano es igual a la de sótano.

El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6)

Almudevar (continuación)

metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja. Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o la distancia que fije el planeamiento de manera justificada en función de las tipologías comunes o tradicionales y que, en ningún caso, podrá superar la altura normal correspondiente a media planta de vivienda (1,40 m). Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo.

d) Entreplanta. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que esté adscrita. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos treinta (230) centímetros en el caso de estacionamientos.

e) Alzada o Piso. Cada una de las plantas situadas sobre la planta baja. Está situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Bajocubierta, entrecubierta o ático. Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado, es por ello una planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta.

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas la superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Sección 4ª. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Artículo 142. Definición

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 143. Superficie construida o edificada por planta

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas.

Artículo 144. Superficie construida total

Almudevar (continuación)

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta computables que componen un edificio.

Artículo 145. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 146. Superficie edificable

1. Indica la suma de las superficies construibles de cada planta que el Planeamiento establece como computables.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

3. A la vista de las limitaciones que la normativa establece para la VPA, sobre la superficie máxima protegible, la edificabilidad sobrante podrá ser destinada a espacios de relación al servicio de las propias viviendas o de sus titulares, locales, anejos, garajes, etc.

Artículo 147. 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.

Artículo 148. Índice de Edificabilidad

1. El índice de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) 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 a una Parcela, Unidad de Ejecución o Sector.

b) 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.

3. La determinación del índice de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que disponen al respecto los artículos 115 y 94.

Artículo 149. Aprovechamiento

1. 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.

2. 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.

3. El Aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un

Almudevar (continuación)

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.

4. 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.

Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados, en los términos siguientes:

- En una Parcela concreta de Suelo Urbano: La edificación físicamente realizada y el uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentra destinada. Cuando la parcela no tenga atribuida edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.
- En una Zona de Ordenación Urbana: La suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las parcelas que la integran. En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que las conforman. (Artículos 131 y 132 LUAr)

CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD**Artículo 150. Definición**

Son condiciones de higiene y calidad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 151. Aplicación

Las condiciones de higiene y calidad son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

Sección 1ª. Condiciones de Higiene de los Locales**Artículo 152. Local**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Las estancias en las que la actividad requiera la permanencia de personas, dispondrán para cada una de ellas de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

Artículo 153. Local exterior

1. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas, cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público, unido a calle, plaza o espacio público, en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro con abertura mínima de 6 metros de ancho y profundidad menor que vez y media el ancho de la fachada paralela a la abertura.

Almudevar (continuación)

2. Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

Artículo 154. Pieza habitable

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según el artículo 153, o contar con aberturas a patio según el artículo 159, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 155. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 156. Ventilación

1. Es la capacidad de renovación del aire en un local. Puede ser:

a) Natural. Cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada. Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. La ventilación forzada podrá efectuarse mediante shunts conforme al Código Técnico de la Edificación, o por medio de patinillos de sección mínima de 60x60 cm con desagüe y toma de aire inferior, accesibles mediante huecos de medidas 40x100cm. Los sistemas mecánicos de extracción y ventilación garantizarán un mínimo de 6 renovaciones/hora.

Artículo 157. Iluminación

1. Iluminar un local es proveerle de luz, mediante:

a) Medios naturales. Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.

b) Medios artificiales. Cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2. Sin perjuicio de incidencia en las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 158. Ventilación e Iluminación de piezas habitables

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

Sección 2ª. Condiciones de higiene de los Edificios**Artículo 159. Patios**

Almudevar (continuación)

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a) Patio de parcela. Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

b) Patio de manzana. Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

Artículo 160. Anchura de patios

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Artículo 161. Medición de la altura de los patios

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Artículo 162. Dimensión de los patios cerrados de parcela

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

a) Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ($H/6$), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/20$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y una superficie de seis (6) metros cuadrados.

b) Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ($H/5$), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/15$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos metros y medio (2,50) y una superficie de siete metros y medio cuadrados (7,50), salvo en el caso de huecos pertenecientes a una misma vivienda unifamiliar, cuya altura de patio no sea superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y seis (6) metros cuadrados de superficie.

c) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio ($H/4$), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ($H^2/10$). En todo

Almudevar (continuación)

caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados, salvo en el caso de huecos pertenecientes a una misma vivienda unifamiliar, cuya altura de patio no sea superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y seis (6) metros cuadrados de superficie.

Artículo 163. Cota de pavimentación

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Artículo 164. Patios mancomunados

Son los patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad inscrita en el Registro de la Propiedad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio. Estos patios deberán cumplir las restantes condiciones relativas a patios.

Artículo 165. Dimensiones de los patios de parcela abiertos

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como mínimo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.
- c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Artículo 166. Calidad de las construcciones

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento.
2. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones exigibles en cuanto a aislamiento térmicos y acústicos fijados en las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS**Artículo 167. Definición**

Son condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 168. Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección 1ª. Dotación de Agua**Artículo 169. Dotación de Agua potable**

Almudevar (continuación)

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos cincuenta (250) litros habitante.

2. En aplicación de lo dispuesto en los Reales Decretos 928/1979, de 16 de Marzo, y 140/2003 de 7 de Febrero sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas del Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 140/2003. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Sección 2ª. Dotación de Energía**Artículo 170. Energía eléctrica**

Todo edificio contará con instalación eléctrica interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Artículo 171. Combustibles Líquidos y Gases

1. Cuando las fuentes de energía utilizada sean los derivados del petróleo en estado líquido o gaseoso, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustible quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 172. Combustibles Sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica (Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera).

Artículo 173. Energías alternativas

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de espacial salvaguarda ambiental.

Sección 3ª. Dotaciones de Comunicación**Artículo 174. Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones**

1. Todos los edificios contemplados por el Real Decreto Ley 1/98 de 27 de Febrero sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicación, su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 346/2011 de 11 de Marzo y la Orden ITC/1644/2011/ de 10 de Junio, deberán construirse con previsión de las canalizaciones para comunicación, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En todas ellas se instalarán los elementos receptores y distribuidores de radio, televisión y telefonía. Asimismo, se deberá observar el cumplimiento de la Orden ITC/3538/2008, de 28 de Noviembre que aprueba el modelo de comunicación al que deben ajustarse las distintas Administraciones públicas.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. Los

Almudevar (continuación)

proyectos que se presenten a licencia incluirán en memoria, planos, pliego y presupuesto, las previsiones sobre las instalaciones receptoras y de distribución de radio en frecuencia modulada, televisión por señal terrestre, televisión por satélite con al menos un canal con cobertura en el ámbito territorial a que pertenece el edificio, televisión de señal recibida por cable, telefonía básica y opción de redes de servicios integrados (RDSI).

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

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

Artículo 175. Servicios Postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los Servicios de Correos.

Sección 4ª. Servicios de Evacuación**Artículo 176. Evacuación de Aguas Residuales**

1. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivo, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

3. Las aguas residuales industriales deberán alcanzar unos valores de emisiones acordes con las limitaciones indicadas en el artículo 230, debiendo complementarse en caso contrario con un sistema de depuración particular, que deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 177. Evacuación de Humos

1. Todos los locales en que se produzca combustión u otros procesos en los que se generen gases, dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados.

2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de acondicionadores de aire mediante rejillas

Almudevar (continuación)

situadas al menos a 300 cm sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Artículo 178. Evacuación de Residuos Sólidos

1. Se prohíben expresamente las trituradoras de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

2. Los edificios colectivos preverán la existencia de un local adecuado para la guarda y limpieza de cubos de basuras. Este local contará con un desagüe y piso impermeable.

Sección 5ª. Instalaciones de Confort**Artículo 179. Instalación de Clima Artificial**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, recomendándose el empleo de energías alternativas.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponer los departamentos municipales competentes en la materia.

Se prohíbe la emisión directa de condensados a la calle y la existencia de rejillas para salida de aire viciado situadas a menos de 2,50 metros de altura sobre rasante de la acera. Quedan prohibidos igualmente los sistemas de acondicionamiento de aire basados en la red de agua potable municipal sin recirculación en circuito cerrado.

Sección 6ª. Estacionamientos y Garajes en los Edificios**Artículo 180. Dotación de Estacionamiento**

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 85 m² de cualquier uso.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o permitirá sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas de estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.

4. Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

Artículo 181. Dimensiones numéricas de las plazas

1. En función del tipo de vehículo se establece el siguiente cuadro de dimensiones numéricas:

Almudevar (continuación)

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de 2 ruedas	2,50	1,50
Automóviles grandes	5,30	2,50
Automóviles ligeros	4,70	2,40
Industriales ligeros	5,70	2,70
Industriales grandes	9,00	3,00

2. La superficie mínima obligatoria de garajes colectivos para más de cinco vehículos será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 182. Situación de los estacionamientos y garajes

Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento y garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Artículo 183. Accesos a los estacionamientos y garajes

1. Los estacionamientos y garajes de uso colectivo, es decir, aquellos de más de cinco plazas individuales, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura, en calles de ancho superior a quince (15) metros y de cuatro (4) metros en calles de ancho inferior a quince (15) metros, con cuatro metros y medio (4,50) de fondo como mínimo en ambos casos, con piso horizontal o con pendiente máxima de cuatro por ciento (4%), en el que no podrá desarrollarse actividad alguna. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros, a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos cincuenta (2,5) metros. En las calles con pendientes, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte por ciento (20%) y las rampas en curva del dieciséis por ciento (16%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. En estacionamientos y garajes con capacidad superior a cien (100) vehículos, los accesos, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco (5) metros, y dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente.

5. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

6. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente, procurando emplazar los vados preservando los alcorques.

Almudevar (continuación)**Artículo 184. Altura libre de estacionamientos y garajes**

La altura libre será como mínimo de doscientos treinta (230) centímetros, medidos desde la cara inferior de forjado o jácena, a suelo.

Artículo 185. Pasillos de circulación

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes de uso colectivo, es decir, aquellos de más de cinco plazas individuales, serán como mínimo los siguientes:

- a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos (400) centímetros.
- c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo menor de sesenta (60) grados sexagesimales: quinientos (500) centímetros.

Artículo 186. Ventilación de los estacionamientos y garajes

1. Se llevará a cabo por medio de ventiladores, tragaluces, lucernarios, rejillas o conductos, haciendo uso en caso necesario de aspiradores o extractores, de forma que pueda conseguirse una renovación del aire que mantenga libre de gases y olores la atmósfera interior.

2. El diseño, cálculo, construcción, control y mantenimiento, se realizará conforme a lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 187. Estacionamientos en viviendas unifamiliares

En los estacionamientos individuales para viviendas unifamiliares, se admite el acceso con las siguientes condiciones:

- a) Ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa si la hubiese: doscientos setenta (270) centímetros.
- b) No se precisa zona de espera.

Artículo 188. Estacionamiento en los espacios libres

No podrán utilizarse como estacionamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquellos. Se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

CAPÍTULO 4. SEGURIDAD**Artículo 189. Definición**

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Artículo 190. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación y los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Artículo 191. Acceso a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un octavo (1/8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5)

Almudevar (continuación)

metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios.

Artículo 192. Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura no será inferior a ochenta (80) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 193. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 194. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general será de cien (100) centímetros, con un número máximo de peldaños en un solo tramo de dieciséis (16). Las mesetas intermedias sin puerta serán necesariamente planas y con un fondo igual al menos a la anchura de la escalera. Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros. La distancia desde la arista del peldaño de meseta hasta la puerta de estas viviendas o locales será como mínimo de 25 cm.

2. La altura T de la tabica será igual o inferior a dieciocho con cinco (18,5) centímetros y la anchura H de la huella será mayor o igual a veintiocho (28) centímetros medidos a una distancia de cuarenta (40) centímetros del borde interior de la zanca. En el caso de trazados de zanca curvos, el ancho mínimo de la escalera será de ciento veinte (120) centímetros.

3. Irán provistas de antepechos, barandillas o pasamanos las escaleras interiores de los edificios y las exteriores que requieran prever caídas desde alturas superiores a 40 cm.

En las escaleras de ancho superior a 160 cm se colocará pasamanos intermedio. Las barandillas de barrotes tendrán éstos separados con una distancia menor de 11 cm, dispuestos con un diseño que no facilite el escaló.

4. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros.

5. No se admiten las escaleras de uso colectivo que den servicio a más de dos alturas y no cuenten con luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otros medios semejantes, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán, al menos, con un hueco por planta con superficie de iluminación

Almudevar (continuación)

superior a medio (0,50) metro cuadrado, y superficie de ventilación de un 80% de la anterior. Se permiten lucernarios de ventilación cenital con cubierta de vidrio que se eleven 20 cm sobre la coronación del patio.

6. En escaleras interiores de viviendas o locales de uso estrictamente privado podrán adoptarse soluciones distintas a las anteriormente establecidas, con las limitaciones que se deriven de las condiciones de evacuación exigibles en su caso por normas de protección contra incendios u otras exigibles.

Artículo 195. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta cincuenta (70) centímetros.

Artículo 196. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de uso público serán de aplicación la Ley aragonesa 3/1997 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/1999, de 9 de febrero, de D.G.A.).

Artículo 197. Prevención contra el Rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 198. Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos de pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros.

2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, y cuando estén construidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a once (11) centímetros.

Artículo 199. Consideración del riesgo de incendios en los Proyectos

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece en Código Técnico de la Edificación, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier rango o ámbito del Estado.

2. Los aparatos, equipos y sistemas empleados en la protección o extinción del fuego se verán sometidos a su normativa específica, y en particular al Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y sus apéndices contenidos en el R.D.1942/1993 de 5 de noviembre.

3. Para los aspectos no regulados por la normativa citada, y hasta tanto no se promulguen disposiciones básicas de ámbito estatal que las amplíen, relativas al uso industrial y de almacenaje, así como a las condiciones urbanísticas para garantizar la accesibilidad de los servicios de extinción y seguridad de sus miembros en las tareas de rescate, serán exigibles las disposiciones contenidas en los siguientes artículos.

4. Los proyectos técnicos que se presenten para solicitar licencia de obras o de actividad incluirán un apartado específico acreditativo de prevención de riesgos y cumplimiento de la normativa aplicable.

5. El municipio podrá formular unas Ordenanzas de prevención de incendios que puedan complementar o suplir las presentes disposiciones.

Artículo 200. Condiciones urbanísticas de prevención de incendios

Almudevar (continuación)

1. Como norma general, el vial de aproximación a los espacios de maniobra frente a los edificios contará con una anchura mínima de 8 metros, un gálibo libre de al menos 4 metros y una capacidad portante de 2.000 Kp/m². En el frente de las parcelas se contará con un espacio libre de obstáculos, apto para la maniobra y estacionamiento de los vehículos de extinción.

En los emplazamientos con viario consolidado que no reúna tales características o con acceso en trazado curvo, la accesibilidad deberá quedar garantizada a juicio de los servicios técnicos municipales que informen la solicitud de licencia, pudiendo adoptarse soluciones alternativas seguras a propuesta de éstos o del promotor de la actividad.

2. Los edificios cuya altura de evacuación descendente sea superior a 9 metros, tendrán en la fachada del acceso huecos de dimensiones mínimas 80x120 cm en todas sus plantas, a fin de permitir el acceso a su interior de los equipos de extinción.

3. En la ordenación y urbanización de nuevos suelos para cualquier uso se tendrán en cuenta las consideraciones anteriores y se dispondrán redes de hidrantes en la vía pública de modo que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos no supere los 200 metros.

Artículo 201. Edificios de uso industrial y almacenaje

1. Los proyectos de estos usos que se presenten para solicitar la licencia de actividad deberán justificar la suficiencia de las medidas de prevención y extinción de incendios previstas. Podrán adoptarse soluciones diferentes a las prescritas por estas normas, cuando resulten más adecuadas a juicio de los servicios técnicos municipales que informen la solicitud de licencia. La evaluación de riesgos y selección de medios de extinción se justificará mediante métodos sancionados por la práctica, a partir del grado de peligrosidad de la actividad deducido de la carga de fuego ponderada, la superficie útil ocupada por la actividad y la ubicación de ésta en el edificio considerado.

2. Se calculará la carga de fuego ponderada QP en Mcal/m² considerando todos los materiales combustibles que formen parte de la construcción, así como los productos almacenados en condiciones normales de la producción. Cada producto del volumen o peso de un material por su poder calorífico se multiplicará por un factor de peligrosidad, con arreglo a la siguiente tabla:

Descripción de los productos	Factor de peligrosidad
<ul style="list-style-type: none"> • Materiales que formen mezclas explosivas en el aire • Materiales criogénicos • Materiales combustibles espontáneamente por exposición al aire • Fluidos inflamables a menos de 23°C • Sólidos inflamables a menos de 100°C 	Peligrosidad Alta: 1,6
<ul style="list-style-type: none"> • Fluidos inflamables entre 23 y 61°C • Sólidos y Semisólidos que emiten gases inflamables • Sólidos que inician su ignición entre 100 y 200°C 	Peligrosidad Media: 1,2
<ul style="list-style-type: none"> • Fluidos inflamables a más 61°C • Sólidos que inician su ignición a más de 200°C 	Peligrosidad Baja:

Almudevar (continuación)

	1,0
--	-----

3. Grado de riesgo: en función de la carga ponderada de los recintos, calculada conforme al apartado anterior, se establecen los grados siguientes:

- Sin riesgo: carga de fuego ponderada igual o inferior a 125 Mcal/m²
- Riesgo bajo: carga de fuego ponderada igual o inferior a 250 Mcal/m²
- Riesgo medio: carga de fuego ponderada igual o inferior a 500 Mcal/m²
- Riesgo alto: carga de fuego ponderada igual o inferior a 1.000 Mcal/m²
- Riesgo muy alto: carga de fuego ponderada igual o inferior a 2.000 Mcal/m²

4. Tipo de ubicación de la actividad: según el volumen ocupado por el establecimiento en el edificio, se considerarán tres tipos:

- Tipo A: establecimiento que ocupa parcialmente un edificio que tiene, además, otros usos, incluso industriales
- Tipo B: establecimiento que ocupa totalmente un edificio que pueda estar adosado a otro edificio de cualquier uso, o distar de él menos de 5 metros
- Tipo C: establecimiento que ocupa totalmente un edificio exento

5. Instalaciones de protección y extinción: en función del grado de peligrosidad de la actividad, la superficie útil ocupada por la actividad y la ubicación de ésta en el edificio considerado, se adoptarán las dotaciones de medios adecuadas, según el siguiente criterio:

- . Sin riesgo: Extintores móviles
- . Riesgo Bajo: Extintores móviles y bocas de incendio.
- . Riesgo Medio: Extintores móviles, bocas de incendio y Detección
- . Riesgo Alto: Extintores móviles, bocas de incendio, Detección y Alarma.
- . Riesgo muy Alto: Extintores móviles, bocas de incendio, Detección, Alarma y Extinción Fija.

Teniendo además presente la localización (A, B ó C) y la superficie útil ocupada por la Actividad, como factores de atenuación o agravamiento del riesgo.

6. Resistencia al fuego: los elementos constructivos de separación con otras zonas de edificio, para los emplazamientos del tipo A, o respecto a edificios colindantes, en los de tipo B, tendrán una RF mínima de un cuarto de la carga de fuego ponderada QP, evaluada en Mcal/m².

Para los establecimientos de riesgo calificado alto o muy alto, los elementos que sustenten vías de evacuación, así como las estructuras cuyo colapso pueda poner en peligro a sus ocupantes, tendrán un grado EF/RF-30'.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en establecimientos Industriales, RD 2267/2004 de 3 de Diciembre.

Almudevar (continuación)**CAPÍTULO 5. ESTÉTICAS****Artículo 202. Contenido**

1. Las condiciones estéticas de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.
2. En el Centro Urbano, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.
3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

Artículo 203. Consideraciones generales

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.
2. Como criterio general a seguir en todo tipo de obras, la gama de materiales determinantes del aspecto exterior de los edificios tomará como referencia el color de la piedra local.
3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
5. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.
6. Los planes especiales o parciales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.

Artículo 204. Volúmenes

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.
2. La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.
3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

Artículo 205. Diseño de fachadas

1. Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

Almudevar (continuación)

2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios del casco antiguo tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.

5. En lo posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de acometidas y protección eléctrica con sus equipos de medida se alojarán en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

Artículo 206. Salientes y entrantes en las fachadas

1. Son elementos salientes, los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo hasta cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada y anchura que no supere en más de setenta (70) centímetros al ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros e irá protegido con antepecho o barandilla de 95 cm de altura.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones del vano, el frente de su losa y elementos de protección serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros a ambos lados del vano.

e) Cuerpos volados cerrados, son los cuerpos cerrados y cubiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptible de ser ocupados o habitados, no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados

2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles.

Ancho de calle	Vuelo máximo
< 4	0,25 m
- 10	0,50 m
- 12	0,75 m
- 16	1,00 m

Almudevar (continuación)

> 16	1,50 m
------	--------

3. En calles de diez metros de anchura o menores y en patios de manzana, no se permitirán terrazas salientes, miradores ni cuerpos volados cerrados.

4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

5. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

6. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión con que sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Artículo 207. Salientes permitidos respecto a la alineación oficial

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación oficial cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los vuelos cerrados no podrán ocupar en conjunto una superficie superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la horizontal a 3,50 metros sobre la acera y la que determina la altura del edificio. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros. En aleros podrá superarse en 30 cm el vuelo máximo permitido.

2. El arranque de los vuelos estará situado como mínimo a 315 cm sobre la rasante de acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado.

3. Salientes en planta baja: Únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm, y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La altura mínima del arranque de estos elementos será de 2,50 m.

Artículo 208. Materiales de las fachadas

Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en el pueblo o bien los característicos del barrio o zona si presentan rasgos propios, y siempre basados en el criterio general señalado en el punto 2 del artículo 203 de utilizar colores tierras, rojizos y tonos naturales mates. Las fachadas podrán construirse de ladrillo caravista, piedra o revestimientos continuos coloreados en masa sin que se exija un exacto mimetismo con las técnicas constructivas antiguas, pero sin que sean tampoco admisibles los aparejos simulados o las imitaciones de materiales.

Artículo 209. Cubiertas

1. Las cubiertas deberán ser sencillas, rematadas con alero en todas sus fachadas, con solución de faldones inclinados a dos, tres o cuatro aguas y adaptadas al volumen que cubren, disponiendo su cumbrera de modo que se produzca una menor altura visible del edificio. Se admite la inclusión de azoteas, limitadas a un 20% de la superficie cubierta, entre los faldones inclinados.

2. Las pendientes en el Casco Antiguo serán planos de inclinación comprendidas entre veinticinco (25%) y treinta y cinco (35%) por ciento. En otras zonificaciones se admitirán cubiertas planas siempre que no distorsionen la imagen del conjunto. Para obtener la necesaria autorización municipal, éste extremo se deberá justificar mediante la aportación de la documentación técnica que se considere oportuna a tal efecto. (Recreaciones virtuales, fotomontajes, alzados, secciones, etc.)

Almudevar (continuación)

3. Los materiales de cubierta se ceñirán a los tradicionalmente empleados en el núcleo, exigiéndose el uso de la teja cerámica o de cemento en todas las cubiertas inclinadas del pueblo.

4. Se prohíbe expresamente el uso de teja negra y el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

5. Las edificaciones industriales agrupadas en polígonos exteriores al casco residencial podrán hacer uso de soluciones técnicas convencionales para este tipo de construcciones.

Artículo 210. Cornisas y Aleros

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

2. El saliente máximo de estos elementos respecto de la fachada será el que se establece en cada zona para vuelos con carácter general; en ausencia de dicha regulación, podrá superarse en 30 cm el vuelo máximo permitido según el artículo 206 para el ancho de la calle a la que recaigan.

Artículo 211. Chimeneas y Antenas

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura.

2. Los paramentos verticales deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

3. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.

Artículo 212. Huecos en cubierta

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas.

2. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.

c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

3. Se prohíben las lucanas en todo el término municipal.

Artículo 213. Pinturas.

En paramentos de muros para pintar se utilizarán colores acordes entonando con los predominantes en el paisaje local. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

Artículo 214. Tratamiento de Plantas bajas

1. Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada con

Almudevar (continuación)

elementos de carpintería hasta un máximo de quince (15) centímetros, respetando un zócalo de 85 cm.

2. Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior doscientos ochenta y cinco (285) centímetros de la rasante de la acera.

3. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de quince (15) centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo de sesenta (60) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Artículo 215. Porches

Los pasos peatonales tendrán una dimensión libre mínima de 1'20 m, en el caso de que el porche sea de 1'50 m, y de 1'50 m libres en el caso de que el porche sea de 1'70 m.

Artículo 216. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 217. Cerramientos

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su dignidad, estabilidad y conservación en buen estado.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 218. Vallados

Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose en el Casco Antiguo la construcción de tapias ciegas, en los materiales permitidos para fachadas, hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 219. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata, plantando dos elementos por cada uno eliminado en las localizaciones que el Ayuntamiento determine.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Almudevar (continuación)**Artículo 220. Ajardinamiento de patios**

Los patios de manzana que no sean edificables en planta baja, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES AMBIENTALES**Artículo 221. Definición**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Artículo 222. Aplicación

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas Normas del Plan General.

Artículo 223. Compatibilidad de actividades

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

- a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.
- b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.
- c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Artículo 224. Lugares de observación de las condiciones

El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos de dichos efectos sean más aparentes.
- b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

Artículo 225. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.
2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Artículo 226. Ruidos

1. La contaminación acústica se asocia sobre todo a los Suelos Urbanos y a los Urbanizables que dependerán del correspondiente planeamiento de desarrollo, siendo obligado adoptar los objetivos de naturaleza preventiva que se establecen en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre, en cuanto a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
2. Se delimitarán territorialmente las Áreas acústicas señaladas en el citado texto legal, en función del uso predominante del área urbanizada sujeta a ordenación,

Almudevar (continuación)

estableciéndose unos límites mediante la aplicación de unos índices de inmisión de ruido (Tabla A del Anexo II del RD 1367/2007), siendo el objetivo de calidad acústica para las referidas áreas el cumplir dichos valores.

3. En el término municipal de Almudévar son de aplicación 3 de las Áreas acústicas (a, b y c) contempladas en el RD 1367/2007:

- Áreas acústicas de tipo a).- Sectores del territorio de uso residencial:

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la practica de deportes individuales, etc..

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

- Áreas acústicas de tipo b).- Sectores de territorio de uso industrial:

Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

- Áreas acústicas de tipo c).- Sectores del territorio con predominio de locales comerciales, uso recreativo y de espectáculos:

Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

4. Atendiendo a los objetivos de calidad señalados en el citado Real Decreto, los índices de ruido asignados son las siguientes:

Tipo de áreas acústicas	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
Tipo a.- Predominio del uso residencial	65	65	55
Tipo b.- Predominio del uso industrial	75	75	65
Tipo c.- Predominio del uso comercial y recreativo	73	73	63

Índices de ruido: Nivel de presión sonora continuo equivalente_ponderado A, en decibelios

Se establecen los 3 Períodos de evaluación diarios siguientes:

Ld: Día de 7.00 a 19.00 horas (12 horas)

Le: Tarde de 19.00 a 23.00 horas (4 horas)

Ln: Noche de 23.00 a 7.00 horas (8 horas)

Almudevar (continuación)

En el resto de núcleos de población, Artasona del Llano, San Jorge y Valsalada, se aplicarán de forma homogénea para todo el Suelo Urbano, los objetivos de calidad acústica

Tipo de áreas acústicas	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
Tipo a.- Predominio del uso residencial	65	65	55

correspondientes al Área acústica tipo a).

5. Se define como Servidumbre acústica la destinada a conseguir la compatibilidad del desarrollo y funcionamiento de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, etc. con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas. Las Zonas de Servidumbre acústica serán delimitadas por las Administraciones competentes para la aprobación de mapas de ruido de infraestructuras, siendo posible superar los objetivos de calidad aplicables a las Áreas acústicas.

6. Se establecen como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. Estos valores tendrán la consideración de valores límite.

Cuando en el espacio interior de las edificaciones a que se refiere el apartado anterior, localizadas en áreas urbanizadas existentes, se superen los valores límite, se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o Uso Residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas Estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o Cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

7. Ninguna instalación, establecimiento, actividad industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio podrá transmitir a los locales colindantes en función del uso de estos, niveles de ruido superiores a los establecidos en la tabla B2, del anexo III. A estos efectos, se considerará que dos locales son colindantes, cuando en ningún momento se produce la transmisión de ruido entre el emisor y el receptor a través del medio ambiente exterior.

Almudevar (continuación)

Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades

Uso del local colindante	Tipo de recinto	Índices de ruido		
Residencial	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Administrativo y de Oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Educativo o Cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

(Artículos 5, 7,14.a, 16,24.3, Anexos I, II y III del Real Decreto 1367/2007, Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas)

Artículo 227. Vibraciones

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el siguiente cuadro.

Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Artículo 228. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Artículo 229. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

Artículo 230. Contaminación de las aguas

1. Los vertidos de todo tipo de instalaciones a la red de alcantarillado deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para la inspección y control de los mismos de libre acceso desde el exterior, acondicionado para aforar los caudales circulantes, así como la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

2. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento,

3. Se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del

Almudevar (continuación)

personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

4. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por si mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1

Almudevar (continuación)

Acido cianhídrico	10
Acido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

5. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

6. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetros	Concentración Media Diaria máxima	Concentración Media Diaria máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00

Almudevar (continuación)

Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

Almudevar (continuación)

(Artículos 14,15 y 16 del Decreto 38/2004 de 24 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.)

3. No se concederán nuevas licencias a instalaciones o edificios que no prevean la conexión de sus vertidos a la red de alcantarillado, salvo que se trate de puntos de salida de aguas pluviales exclusivamente. Se conservarán, como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan y que cuenten con autorización del organismo gestor de la cuenca hidrográfica.

Artículo 231. Contaminación electromagnética

1. Será de aplicación la Recomendación 1999/519/Ce del Consejo de 12 de Julio de 1999 relativa a la exposición al público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz), con aparición en el D.O.L. 199 de 30 de Julio.

2. En la citada recomendación legal, se incorporan en anexos:

a) Las restricciones básicas frente a esta fuente de contaminación (Anexo II):

Gama de frecuencia	Inducción Magnética (Tm)	Densidad de Corriente (mA/m2) (rms)	SAR medio de cuerpo entero (W/kg)	SAR localizado (cabeza y tronco) (W/kg)	SAR localizado (miembros) (W/kg)	Densidad de Potencia S (W/m2)
0 Hz	40	-	-	-	-	-
>0-1 Hz	-	8	-	-	-	-
1-4 Hz	-	8/f	-	-	-	-
4-1.000 Hz	-	2	-	-	-	-
1.000 Hz-100 kHz	-	f/500	-	-	-	-
100 kHz-10 MHz	-	f/500	0,08	2	4	-
10 MHz-10 GHz	-	-	0,08	2	4	-
10 GHz-300 GHz	-	-	-	-	-	10

Almudevar (continuación)

Nota: f es la frecuencia en Hz.

b) Los niveles de referencia (Anexo III):

Niveles de referencia para campos eléctricos, magnéticos y electromagnéticos (0 Hz-300 GHz,

Gama de Frecuencia	Intensidad De campo E	Intensidad De campo H (A/m)	Campo B (μ T)	Densidad de Potencia equivalente De Onda plana (W/m ²)
0-1 Hz	-	$3,2 \times 10^4$	4×10^4	-
1-8 Hz	10.000	$3,2 \times 10^4/f^2$	$4 \times 10^4/f^2$	-
8-25 Hz	10.000	$4.000/f$	$5.000/f$	-
0,025-0,8 kHz	$250/f$	$4/f$	$5/f$	-
0,8-3 kHz	$250/f$	5	6,25	-
3-150 kHz	87	5	6,25	-
0,15-1 MHz	87	$0,73/f$	$0,92f$	-
1-10 MHz	$87/f^{1/2}$	$0,73/f$	$0,92f$	-
10-400 MHz	28	0,073	0,092	2
400-2.000 MHz	$1,375 f^{1/2}$	$0,0037 f^{1/2}$	$0,0046 f^{1/2}$	$f/200$
2-300 GHz	61	0,16	0,20	10

Nota: f según se indica en la columna de gama de frecuencia

y c) la exposición a fuentes con múltiples frecuencias (Anexo IV).

Artículo 232. Servidumbres aeronáuticas

1. El término de Almudévar, se encuentra afectado, en su sector Norte, por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Huesca-Pirineos actualizadas por el Real Decreto 1840/2009, de 27 de Noviembre (BOE N° 25 de 29 de Enero de 2010).

2. En concreto, las servidumbres de operación de aeronaves que afectan al término municipal se corresponden con las áreas de aproximación intermedia y de aproximación final, delimitadas para garantizar las diferentes fases de las maniobras de aproximación por instrumentos al aeródromo, conforme se regula en el Decreto 584/1972, de 24 de Febrero, de servidumbres aeronáuticas (BOE N° 69 de de 21 de Marzo de 1972) y en la Ley 48/1960, de 21 de Julio, sobre navegación aérea (BOE N° 176 de 23 de Julio de 1960).

3. Dentro de estas áreas se podrá, por el órgano competente, restringir la creación de nuevos obstáculos, eliminar los existentes o señalizarlos. Los propietarios o poseedores de inmuebles no podrán oponerse a la entrada en sus fincas o paso por ellas para las operaciones de salvamento o auxilio a aeronaves accidentadas.

4. Los daños y perjuicios que se causen en los bienes afectados por estas servidumbres serán indemnizables, si a ello hubiere lugar, aplicando las disposiciones sobre expropiación forzosa. (Artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre navegación aérea)

5. No se podrán autorizar construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas, sin la previa resolución favorable del Ministerio de Fomento. (Artículo 5.1 del Real Decreto 1840/2009).

CAPÍTULO 7. MEDIDAS DE ECOEFICIENCIA EN LA EDIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL ESPACIO URBANO

Artículo 233. Medidas de Ecoeficiencia en edificación

Las medidas de Ecoeficiencia aplicables en la edificación, se regulan en el Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de

Almudevar (continuación)

Edificación, estableciéndose en el mismo una serie de parámetros y procedimientos cuyo cumplimiento implica la consecución de un requisito básico, como es el ahorro de energía, alcanzándose unos niveles de consumo sostenibles para una utilización racional de los edificios.

Artículo 234. Exigencias básicas de ahorro de energía (HE)

1. El objetivo del requisito básico “Ahorro de energía” consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los siguientes apartados.

3. El Documento Básico “DB HE Ahorro de energía” especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de ahorro de energía. (Artículo 15 Documento DB HE Código Técnico Edificación)

Artículo 235. Exigencia básica HE1: Limitación de demanda energética

Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos. (Artículo 15.1 Documento DB HE Código Técnico Edificación)

Artículo 236. Exigencia básica HE2: Rendimiento de las instalaciones térmicas

Los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE, y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio. (Artículo 15.2 Documento DB HE Código Técnico Edificación)

Artículo 237. Exigencia básica HE3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación

Los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones. (Artículo 15.3 Documento DB HE Código Técnico Edificación)

Artículo 238. Exigencia básica HE4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

En los edificios, con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca en este CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio o de la piscina. Los valores

Almudevar (continuación)

derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial. (Artículo 15.4 Documento DB HE Código Técnico Edificación)

Artículo 239. Exigencia básica HE5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

En los edificios que así se establezca en este CTE se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial. (Artículo 15.5 Documento DB HE Código Técnico Edificación)

Artículo 240. Gestión del espacio urbano

Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación, careciendo en la actualidad de legislación vinculante en esta materia publicada por la Comunidad Autónoma de Aragón.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 241. Promoción y atribución de la urbanización

1. La Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable a través de las formas de gestión de la urbanización previstas en la LUAr, y de conformidad con las bases orientativas establecidas en el Planeamiento para su ejecución, relativas a calidades, plazos y diseño urbano.

2. El derecho y deber de ejecutar el Planeamiento conforme al régimen de las actuaciones integradas se adquiere por los particulares en virtud de acto expreso de aprobación del Programa de compensación o de adjudicación del Programa de urbanización, que deben ser publicados.

3. El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de la LUAr que ordenan la ejecución del Planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora. (Artículo 23 LUAr)

Artículo 242. Recepción y conservación de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de oficio o a instancia del urbanizador o del responsable de su conservación y entrega. Desde la recepción de las obras de urbanización corresponderá el deber de conservación al municipio o, en su caso, a la entidad urbanística de conservación que se hubiese constituido al efecto. El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa de contratación del sector público tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta.

2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuma voluntariamente o se establezca en Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, Plan General o Planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización. (Artículo 130 LUAr)

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 243. Trazado en planta del viario

1. El diseño del viario urbano representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas,

Almudevar (continuación)

sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento.

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómica y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento de Aragón (RPA) Decreto 52/2002, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

Artículo 244. Pendientes del viario y trazado de vías peatonales

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita de ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.

c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

Artículo 245. Pavimentación de las vías públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano.

Almudevar (continuación)

5. Como recomendación el diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas, que quedarán definitivamente establecidas en el proyecto de urbanización o de obras:

- a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 4 cm y solera de hormigón de 13 cm de espesor.
- b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm de sección.
- c) Rigolas: De 40 cm de anchura y 27 cm de espesor medio.
- d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**Artículo 246. Condiciones de los Parques suburbanos**

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc., preexistentes.
2. No podrá edificarse en los parques suburbanos para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).
3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.
4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrá autorizar el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

Artículo 247. Condiciones de los Parques urbanos

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento.
3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.
4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

Artículo 248. Condiciones de los Parques deportivos

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del

Almudevar (continuación)

veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representan, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

Artículo 249. Condiciones de los Jardines y Áreas ajardinadas

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

3. Las áreas ajardinadas se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 250. Desarrollo

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Las actuaciones sobre el Dominio Público Hidráulico, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberán tener en cuenta:

- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Art. 25 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).

- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas, así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Será responsable el beneficio de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de las actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.

Almudevar (continuación)

Las actuaciones previstas en el planeamiento, quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 mts en toda la longitud de la zona colindante con el cauce, al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

4. En relación con la red de Saneamiento y sus vertidos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Con respecto a las nuevas actuaciones urbanísticas, incluyendo los nuevos desarrollos industriales, se deberá contemplar la posibilidad de construcción de redes de saneamiento separativas para las aguas residuales y para los pluviales. Ambas redes deberán ser perfectamente estancas con el fin de evitar la entrada de aguas subterráneas a las mismas.

- Las aguas residuales de carácter industrial no asimilables a urbanas, en caso de que existan, deberán contar con depuración previa a su conexión a la red de saneamiento municipal en las condiciones exigidas en el artículo 230 de las Normas Urbanísticas del PGOU, lo que deberá exigirse por parte del Ayuntamiento en su caso.

- Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que cuente con la previa autorización del Organismo de Cuenca.

- De acuerdo con el artículo 245.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los vertidos que se realicen a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor (vertidos con sustancias peligrosas o que representen un volumen elevado) han de ser informados favorablemente por el Organismo de Cuenca, previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización del organismo local o autonómico competente.

- Respecto a las poblaciones de Artasona del Llano, San Jorge y Valsalada, dado que no poseen sistema de depuración, ni autorización de vertido, deberá dotarse a las mismas de un sistema de saneamiento y depuración adecuado a la mayor brevedad y solicitar la correspondiente autorización de vertido a este Organismo de Cuenca.

5. Resulta de obligado cumplimiento en materia de vertido de aguas residuales a redes municipales los criterios y normativas contenidos en el Decreto 38/2004, del Gobierno de Aragón, que el que se aprueba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales de alcantarillado.

6. 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, deduciéndose éstos por el 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.

Artículo 251. Ejecución

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la

Almudevar (continuación)

constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****Artículo 252. Definición y Delimitación**

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.

2. Tendrán la condición de Suelo Urbano:

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

No se considerarán integrados en la malla urbana, 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 PGOU 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. (Artículo 12 LUAr)

Artículo 253. Contenido y Categorías

1. Las Normas del Plan General delimitan en el ámbito de su ordenación Unidades de Ejecución, o sectores del suelo urbano no consolidado en los que se precisa un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle, con las condiciones específicas que se contienen en las correspondientes fichas de planeamiento. Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

2. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en la “Regulación de las distintas Normas Zonales de Suelo Urbano” del presente Título de estas Normas.

3. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo: Residencial Centro Urbano, Residencial de Intensivo Ensanche, Residencial Unifamiliar, Zona de Núcleos Exteriores, Zona de Bodegas, Zona de Almacenaje, Zona Industrial, Zona de Equipamientos-Servicios y Deportivas, Zonas Verdes o Espacios Libres.

Artículo 254. Régimen General

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. El derecho a edificar comprenderá también los aprovechamientos urbanísticos que, por estar funcionalmente vinculados al aprovechamiento en superficie, el PGOU atribuya al subsuelo. La atribución al subsuelo de aprovechamiento urbanístico susceptible de

Almudevar (continuación)

apropiación privada estará condicionada a las exigencias de conservación del Patrimonio Cultural Aragonés y a las Servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. (Artículo 27.1 LUAr)

Artículo 255. Deberes

1. En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca.
- Proceder a la 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. El propietario de suelo incluido en actuaciones integradas que ejerza el derecho a participar en su ejecución tiene el deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas conforme lo establecido en la LUAr, así como permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación. (Artículo 35.2 y 35.3 LUAr)

Artículo 256. Derecho y deber de edificar

1. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de Solar, conforme establece el artículo 113 de estas Normas, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en los artículos 362 y 363 de estas Normas. 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.

2. En casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medioambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme establece la LUAr, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. 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. (Artículos 27.2, 27.3 y 27.4 LUAr)

Artículo 257. Ordenación pormenorizada

En Suelo Urbano Consolidado, se establecen como determinaciones de ordenación pormenorizada:

- a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
- b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.
- c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes Sistemas Generales.
- d) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- e) Establecimiento de plazos para la edificación

Almudevar (continuación)

f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

g) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural. (Artículo 41 LUAr)

Artículo 258. Aprovechamiento Subjetivo

1. En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el PGOU.

2. 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 PGOU, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo. (Artículo 134.1 LUAr)

Artículo 259. Regulación en Normas Zonales

Definen las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

Artículo 260. Clases de Áreas

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación las Normas del Plan General distinguen en el suelo urbano dos clases de áreas:

a) Área de ordenación detallada, en la que con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico, diferenciándose:

- 4 Unidades de Ejecución en Almudévar de uso industrial
- 7 Unidades de Ejecución en Almudévar de uso residencial y 1 Unidad de Ejecución en Valsalada de uso residencial
- 2 Unidades de Ejecución de uso almacenaje, en Almudévar

b) Áreas remitidas a planeamiento de desarrollo, en las que las Normas del Plan General interponen entre sus determinaciones y la edificación algún instrumento para su desarrollo, destacando el PERI de la Zona de Bodegas cuyo ámbito ha quedado definido en 3 áreas diferenciadas, con el objeto de conservar y renovar de forma moderada, el tejido urbano correspondiente a esta Zona.

c) Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado (Planes Parciales recogidos), que se incluyen en el Plan General, concretamente afectan a los ámbitos de los Planes Parciales de la Urbanización la Sabina, el Plan Industrial Pajuncosa y el Plan Parcial en ejecución del antiguo Sector 3. Los servicios técnicos municipales interpretarán las posibles discordancias existentes entre las cartografías utilizadas y la realidad construida.

Artículo 261. División en Zonas de ordenación urbana

1. Se entiende por Zona de Ordenación Urbana, aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla, con respecto a otras Zonas complementarias de la ordenación urbana.

2. En función de los diferentes objetivos que las Normas del Plan General persiguen en cada parte del núcleo urbano y su uso característico, se ha dividido el suelo urbano en las siguientes áreas

Zona 1: Residencial Centro Urbano. (R1 y R2)

Zona 2: Residencial de Intensivo Ensanche (R3)

Zona 3: Residencial Unifamiliar (R4)

Zona 4: Zona de Núcleos Exteriores (R5)

Zona 5: Zona de Bodegas (G.I. –G.II.)

Almudevar (continuación)

Zona 6: Zona de Almacenaje (AL)

Zona 7: Zona Industrial (I1)

Zona 8: Zona de Equipamientos –Servicios y Deportivas (EQ y ZVD)

Zona 9: Zonas Verdes o Espacios Libres (ZV)

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LA NORMA ZONAL RESIDENCIAL DE CENTRO URBANO (CASCO ANTIGUO)

Artículo 262. Régimen jurídico urbanístico

Se conforma con las zonas edificadas más antiguas de Almudévar. Su disposición en manzana cerrada, con un parcelario característico de las áreas históricas, permite el mantenimiento de su carácter residencial en calles de pequeña capacidad portante, muy adecuadas para el tráfico peatonal y difícil de adaptar al tráfico rodado.

Se distribuye en el área Sureste de las zonas de Bodegas y alcanza una superficie cercana a 11,50 Has.

- Los Usos permitidos serán:

- Uso Residencial: Vivienda unifamiliar o colectiva en todas sus categorías.
- Uso Terciario: hotelero, comercial u oficinas sin limitación.
- Uso Talleres: pequeños talleres con las limitaciones que les imponga la normativa directamente aplicable
- Uso Recreativo: de espectáculos, salas de reunión, y Uso de equipamiento social: religioso, cultural o sanitario: sin limitación. Garajes y estacionamientos afectos a los usos anteriores.

- Altura máxima permitida: 2 ó 3 plantas (6'50 – 10 metros) según zonas determinadas gráficamente en los planos de Ordenación. (Aproximadamente 1,32 Ha y 10,02 Ha respectivamente).

- Edificabilidad: 2'60 m²/m² sobre parcela neta.

- Ocupación de suelo: 18 metros de fondo máximo en altura o plantas alzadas y 100% ocupación en baja y sótano.

- Retranqueos: Se permiten retranqueos parciales que afecte únicamente a una parte de la longitud de la fachada no superior al 50% de la misma.

- Parcela mínima a efecto de segregaciones será de 100 m² de superficie y 5 metros lineales de fachada.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LA NORMA ZONAL RESIDENCIAL DE INTENSIVO ENSANCHE

Artículo 263. Régimen jurídico urbanístico

Se localiza en el desarrollo urbano, en cuadrícula, realizado al Sur y Este del Casco Histórico. Englobará las zonificaciones Ensanche y la Extensiva del Plan Anterior. Alcanza una superficie en torno a 10,85 Has, con las siguientes características:

- Tipología: Manzana Cerrada.

Edificación Abierta (mediante Estudio de Detalle).

- Los Usos permitidos serán:

- Uso Residencial: Vivienda unifamiliar o colectiva en todas sus categorías.
- Uso Talleres: pequeños talleres si más limitaciones que las que imponga la normativa correspondiente.
- Uso Terciario: hotelero, comercial u oficinas sin limitación.
- Uso Recreativo: de espectáculos, salas de reunión, y Uso de equipamiento social: religioso, cultural o sanitario: sin limitación. Garajes y estacionamientos afectos a los usos anteriores

- Altura máxima: 2 plantas y Bajo Cubierta, con 7 metros de arranque altura de cornisa y 11 de cumbre.

- Edificabilidad: 2'00 m²/m² sobre parcela neta.

Almudevar (continuación)

- Ocupación máxima: 100% en Baja y 60% en Altura.
- Fondo máximo: 18 metros.
- Retranqueos se permiten con la oportuna autorización municipal, a través del correspondiente Estudio de Detalle,
- Estacionamiento: En la parcela 1 por cada 80 m² construidos.
- Parcela mínima a efecto de segregaciones será de 150 m² de superficie y 6,50 metros lineales de fachada.

Vista la dimensión de las manzanas que conforman esta zonificación, se establece como actuación de fomento del estacionamiento y permeabilidad del tejido urbano, la posibilidad de realizar actuaciones vecinales sobre los terrenos del interior de la manzana, con dotaciones de aparcamientos, zonas comerciales y otros usos, con una edificabilidad suplementaria de 0'20 m²/m² sobre la anterior. Las actuaciones se deberán abordar sobre patios de manzana completas mediante Estudios de Detalle y Repartos convenidos voluntarios.

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DE LA NORMA ZONAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**Artículo 264. Régimen jurídico urbanístico**

Se pretende en esta zonificación, albergar la vivienda unifamiliar aislada ó 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, se intentarán obtener zonas libres privadas comunitarias para aparcamiento o espacios de relación. A tal efecto, se incentivarán actuaciones en actuaciones vecinales sin cesiones al Ayuntamiento y con ayuda del mismo en la gestión urbanística para su desarrollo, obteniéndose en estos casos, un plus de aprovechamiento de 0'20 m²/m², como Fomento de la obtención de un mejor nivel vecinal de servicios comunitarios (aparcamientos, comercios, salas de reuniones, zonas de juego, etc.). Las actuaciones se deberán abordar por manzanas completas mediante Estudios de Detalle y repartos convenidos voluntarios.

Alcanza una superficie cercana a los 21,57 Has.

- Los Usos permitidos serán:
 - Uso Residencial: Vivienda Unifamiliar Aislada ó Pareada (adosada en actuaciones de manzana).
 - Uso Terciario: hotelero, comercial u oficinas sin limitación.
 - Uso Recreativo: de espectáculos, salas de reunión, y Uso de equipamiento social: religioso, cultural o sanitario: sin limitación. Garajes y estacionamientos afectos a los usos anteriores.
- Parcela mínima: a efecto de segregaciones será de 200 m².
- Altura máxima: 2 plantas y 6'50 metros. El Bajo Cubierta, sólo se permitirá en actuaciones de conjunto.
- Edificabilidad: 1'50 m²/m² sobre parcela neta con carácter general..
 - En Unidades de Ejecución (excluidas ARI): 1'20 m²/m² sobre parcela neta.
- Ocupación: 75% en Baja y Altura.
- Fondo máximo: 18 metros.
- Retranqueos se permiten con la oportuna autorización municipal, a través del correspondiente Estudio de Detalle,
- Estacionamiento: En la parcela 1 por cada 80 m² construidos.

CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DE LA NORMA ZONAL DE NÚCLEOS EXTERIORES**Artículo 265. Régimen jurídico urbanístico**

Almudevar (continuación)

Calificamos así las zonas residenciales originales procedentes del primer asentamiento de Colonización, en los núcleos menores. No así, las nuevas, en las que se aplicará la zonificación que se plasma en los planos correspondientes. Se desarrolla pues esta tipología edificatoria, en los núcleos de Artasona, San Jorge y Valsalada. Las actuaciones deben poseer carácter de respeto con la Arquitectura primitiva, recuperando sus invariantes y características formales y de conjunto.

Posee una superficie aproximada de 6'70 Has en los núcleos de Valsalada, San Jorge y Artasona.

- Usos permitidos: los mismos que en el centro urbano, (artículo 262)
- Tipología de edificación: Manzana cerrada.
- Altura máxima: 2 plantas con 6'50 metros.
- Parcela mínima: 150 m2.
- Edificabilidad: 1'50 m2/m2 sobre parcela neta.
- Ocupación: 75% máxima en planta baja y en altura.
- Fondo máximo: 12 metros.
- Estacionamiento: Se deberán resolver uno cada 100 m2 construidos, computando los existentes, dentro de cada parcela.
 - Parcela mínima a efecto de segregaciones será de 150 m2 de superficie y 6,50 metros lineales de fachada.

Posible aplicación del sistema previsto en la Zonificación Residencial Unifamiliar, para gestionar espacios libres ó aparcamientos vecinales comunitarios, dentro del Fomento, para la resolución del estacionamiento de vehículos.

CAPÍTULO 6. REGULACIÓN DE LA NORMA ZONAL DE BODEGAS.**Artículo 266. Régimen jurídico urbanístico**

Zonas antiguas dedicadas a la producción y conservación del vino, que se localizan en los tres cerros existentes en el área Norte de Almudévar. No se permiten edificaciones de nueva factura, salvo demostración documental y registral de propiedad de la parcela edificable. Por ello, la edificación vendrá condicionada a la existencia anterior de la propia bodega. Se prohíbe la dotación de servicios de agua o saneamiento, y será obligada la contribución a las obras de pavimentación, accesos y ajardinamiento del conjunto en sus frentes de fachada simultáneamente a la construcción.

La presente regulación será de aplicación transitoria hasta la redacción y puesta en vigencia del PERI señalada para este ámbito. Se distinguen dos grados de aplicación que quedan convenientemente señalizados en el plano de ordenación.

* Bodegas G-I, con la protección máxima.

- Se prohíbe la dotación de servicios de agua o saneamiento.
- Usos permitidos: Bodegas, cocheras, peñas y pequeños almacenes.
- Parcela mínima: Las existentes en la fecha de aprobación del Plan anterior. A efectos de segregaciones 400 m2 de superficie.
- Altura máxima: en zona visible 3 metros.
- Edificabilidad: 0'20 m2/m2 sobre parcela neta.
- Ocupación: Máxima en planta Baja, 30 m2 salvo demostración de existencia anterior de mayor superficie. En subterráneo, quedará limitada por los linderos de propiedad. Queda totalmente prohibida la excavación bajo vías de acceso ó paso y bajo las propiedades colindantes.
- Normas estéticas: Serán de respeto, con los tratamientos históricos contrastados.

* Bodegas G-II, con mayor flexibilidad:

- Los proyectos de edificación deberán contener un estudio de impacto visual del entorno, para garantizar su integración formal en el mismo y en la zona Bodegas.

Almudevar (continuación)

- Altura máxima: 1 planta (3'5 metros).
- Edificabilidad: 0'50 m2/m2 sobre parcela neta.
- Ocupación: 50% de la superficie.
- Parcela mínima: Las existentes en la fecha de aprobación del Plan anterior. A efectos de segregaciones 400 m2 de superficie.
- Usos: Bodegas, cocheras, peñas, pequeños alma-cenes y Residencial Unifamiliar Aislado.
- Todos los usos deberán demostrar que son viables los servicios que precisan, sin afectar al entorno.
- Se prohíben, salvo permiso específico del Ayuntamiento, las restituciones de terrenos, que pueden afectar a las bodegas cercanas o colindantes.

CAPÍTULO 7. REGULACIÓN DE LA NORMA ZONAL DE ALMACENAJE.**Artículo 267. Régimen jurídico urbanístico**

Se localiza en el área periférica de Almudévar, al Norte y Oeste del núcleo de población. Del desarrollo urbano de esta área, que, en principio posee menores necesidades de servicios, dependerá la ejecución y pavimentación de una gran parte de la vía perimetral y las infraestructuras del núcleo de Almudévar, y por ende, la satisfacción parcial de las necesarias áreas de aparcamiento en el exterior del núcleo de población.

Posee una extensión cercana a las 11'70 Has.

- Los Usos permitidos serán:

- Se permiten almacenes de tipo agrícola (no ganadero) comercial o industrial
- Se permite parcelación para nave Nido, estableciéndose la parcela mínima en 500 m2.
- Se permiten usos industriales ligeros que respeten las condiciones medioambientales legalmente exigibles, en colindancia con usos residenciales.

- Los Usos tolerados serán:

- Se toleran talleres artesanos ó de reparación de maquinaria agrícola o de transporte, con maquinaria limitada a 20 Hp. de potencia por cada 2.000 m2 edificados.
- Se toleran los usos terciarios ya existentes en esta zonificación, con las limitaciones establecidas en el artículo 77.9.3.
- En nuevas implantaciones los usos terciarios, se permiten con las siguientes limitaciones:

-Satisfacer las condiciones relativas al uso de que se trate según determinan los artículos 95 a 101 de las Normas.

-En actuaciones mayores de 200 m2, o cuando lo aconseje el uso que se pretende, o cualquier otro factor, el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Detalle.

- Los Usos prohibidos serán:

- No se permite ningún almacenaje insalubre o peligroso, y especialmente ninguno relacionado con la ganadería.
- No se permite el uso residencial de ningún tipo, sin la correspondiente modificación del Plan.

- Tipología de edificación: Abierta. 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.

- Parcela mínima: 500 m2

- Altura máxima: 5 metros en arranque, 7 metros en cumbre (una planta).

- Edificabilidad: 0'70 m2/m2 sobre parcela neta.

- Ocupación: 70% de superficie.

Almudevar (continuación)

- Arbolado y Ajardinamiento: Obligado en el 20% de la superficie de la parcela, preferentemente, en frentes de fachada y fondo exterior.

CAPÍTULO 8. REGULACIÓN DE LA NORMA ZONAL INDUSTRIAL.**Artículo 268. Régimen jurídico urbanístico**

Se localizan en varias áreas consolidadas del suelo urbano, (Industrias Luna, Cooperativa y Plan Parcial SUP 7, Fagor).

- Los Usos permitidos serán:

- Los previstos en los artículos 90 a 100 incluidos de estas normas urbanísticas.

- Los Usos tolerados serán:

- Se tolera vivienda afecta a la industria, en número no superior a 1 vivienda/5000 m² o fracción.

- Los Usos prohibidos serán:

- Todos los no permitidos 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.

- Tipología de edificación: Abierta.

- Altura máxima: 9 metros en arranque, 12 metros en cumbre.

- Parcela mínima: 1000 m² (500 m² para naves Nido) en el caso de nuevas industrias.

No se establece parcela mínima en el caso de industrias ya construidas.

- Edificabilidad: 0'90 m²/m².

- Ocupación: 75% en baja, 15% en entreplanta.

- 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.

CAPÍTULO 9. REGULACIÓN DE LA NORMA ZONAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (INCLUYENDO LAS ZONAS DEPORTIVAS)**Artículo 269. Régimen jurídico urbanístico**

Zonas destinadas a albergar servicios públicos o privados para Usos:

- Docentes
- Deportivos
- Culturales
- Asistenciales
- Sanitarios
- Religiosos
- Administrativos
- 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), Polideportivos e instalaciones industriales indispensables.
- Cualquier otro de interés público compatibles con vivienda.

Habida cuenta su carácter, no se realizan otras limitaciones que las propias de su situación en relación al entorno, y éstas, las determinará el Ayuntamiento, en aras a la necesaria flexibilidad, en cada caso concreto. No obstante, se determinará, la necesidad de satisfacer las necesidades de aparcamiento que el uso devengue, estableciendo, con carácter general, 1 plaza cada 80 m² construidos.

CAPÍTULO 10. REGULACIÓN DE LA NORMA ZONAL DE ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES**Artículo 270. Régimen jurídico urbanístico**

Lugares destinados a paseo y jardines y áreas de juego y recreo para niños.

Almudevar (continuación)

- Los Usos permitidos serán:

- Se admiten kioscos de bebidas desmontables y aparatos distribuidores automáticos, así como instalaciones de juego de niños.
- Se admiten áreas peatonales en superficie inferior al 20% de la superficie de las zonas verdes.
- Se admite la circulación de bicicletas sin motor, en lugares especificados en los proyectos de urbanización.
- Se admite el paso de conducciones de servicios en el subsuelo.

Las edificaciones al servicio del uso principal, no deberán sobrepasar un índice de edificabilidad del 0'05 m²/m² sobre parcela neta.

CAPÍTULO 11. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**Artículo 271. Estatuto para promoción**

En Suelo Urbano No Consolidado, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

- Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en la LUAr y en el presente PGOU.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
- 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. Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras de transporte público que el Planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere.
- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas o adscritas al Sector o Unidad de ejecución 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 dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

Los terrenos correspondientes al Sistema Autonómico de Vivienda Social en Alquiler se cederán a la Comunidad Autónoma.

- Ceder obligatoriamente y gratuitamente al municipio, y con destino al Patrimonio Público de Suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el Aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme establece la LUAr y el Planeamiento aplicable. En las actuaciones de dotación, esta cesión será la resultante de la aplicación del artículo 134.4 de la LUAr.
- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Almudevar (continuación)

- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deben ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse. (Artículo 24 LUAr)

Artículo 272. Ordenación pormenorizada

1. Cuando el Plan General prevea actuar directamente a través de Unidades de ejecución, incluirá como ordenación pormenorizada:

- a) Las determinaciones establecidas en el artículo 257 de estas Normas.
- b) La determinación de la forma de gestión y plazos.
- c) Las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.
- d) La concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.

2. Cuando el Plan General establezca Sectores precisados de Planeamiento de desarrollo, establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

- a) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo para Dotaciones locales que habrá de prever el Planeamiento de desarrollo, incluidas las obras de conexión con los Sistemas Generales.
- b) Concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.
- c) Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.
- d) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural. (Artículo 42.1 y 42.2 LUAr)

Artículo 273. Unidades de Ejecución

1. Se han delimitado 13 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, quedando incorporada la ordenación pormenorizada correspondiente a las mismas en las Fichas que se adjuntan como Anexo a las presentes Normas:

- 5 Unidades de Ejecución en Almudévar de uso industrial. La Cooperativa, Luna, Fagor, Pajuncosa y Otra
- 5 Unidades de Ejecución en el núcleo de Almudévar con uso residencial.
- 1 Unidad de Ejecución en Valsalada de uso residencial y deportivo.
- 2 Unidades de Ejecución de uso almacenaje. En el resto de la zona se prevé la ejecución aislada mediante cesión del terreno para la creación del viario perimetral y aplicación de contribuciones especiales con un Proyecto de Obras y Servicios.

2. Se requerirá para el desarrollo de las mismas la realización de un levantamiento topográfico o cartográfico fiable y actualizado.

3. Todas las Unidades de Ejecución son divisibles siempre que se garantice el equilibrio correspondiente entre cargas y beneficios en todas las partes subdivididas. La división se podrá realizar mediante expediente tramitado ante el Ayuntamiento, con exposición pública a todos los interesados.

4. La ordenación pormenorizada contenida para cada una de las Unidades de Ejecución en las Fichas que se recogen como Anexo a estas Normas, podrá ser modificada mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle conforme a las estipulaciones fijadas en la LUAr.

Artículo 274. Módulos de reserva

Almudevar (continuación)

1. Los módulos mínimos de reserva para Dotaciones locales y la Densidad máxima en Suelo Urbano No Consolidado, serán los establecidos en la LUAr para los Planes Parciales.

2. En las áreas de reforma interior, el Plan General estima legítimo eliminar los módulos mínimos de reserva exigibles, habida cuenta que su nivel de consolidación no permite la cesión de suelos, que podría afectarse a la viabilidad económica de la actuación, y que no existe necesidad dotacional ni en su ámbito, ni en su entorno.

3. En las actuaciones de dotación en Suelo Urbano No Consolidado, la ordenación pormenorizada, incluirá en todo caso las reservas Dotacionales locales correspondientes al aprovechamiento adicional otorgado. (Artículo 42.3 LUAr)

Artículo 275. Aprovechamiento medio

1. El aprovechamiento medio de una Unidad de ejecución en Suelo Urbano se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el PGOU 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, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

2. El aprovechamiento medio de un Sector en Suelo Urbano se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el PGOU a las distintas Unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

3. Para su cálculo se seguirán las reglas establecidas en la LUAr. (Artículo 132.2, 132. 3 y 132.5 LUAr)

Artículo 276. Aprovechamiento subjetivo

1. En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de ejecución o, en su caso, del Sector. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso al Ayuntamiento.

2. En Suelo Urbano No Consolidado sometido a reforma interior podrá eliminarse la cesión de aprovechamiento al municipio o reducirla, excepcionalmente y de forma específicamente motivada, en los ámbitos en que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del Suelo Urbano No Consolidado.

3. En los ámbitos en que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del Suelo Urbano No Consolidado, podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del 20% del aprovechamiento medio de referencia. (Artículo 134.3 y 134.5 LUAr).

Artículo 277. Diferencias de aprovechamiento

1. Cuando el Aprovechamiento objetivo atribuido por el PGOU en una Unidad de ejecución o Sector supere el subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá al Ayuntamiento, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en Unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o a los de suelo destinado a dotaciones locales en Suelo urbano consolidado o Sistemas Generales.

2. Cuando el Aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o Unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, el Ayuntamiento podrá adoptar los siguientes acuerdos:

Almudevar (continuación)

- Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al aprovechamiento subjetivo excedente, sufragando la diferencia resultante.
- Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente. (Artículo 136.1 y 136.3 LUAr)

Artículo 278. Aprovechamiento subjetivo en actuaciones de dotación

En las actuaciones de dotación, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:

- a. El PGOU concretará la Cuota media de cesión dotacional correspondiente a cada Zona de ordenación urbana donde se integra la parcela, dividiendo la superficie de suelo de reserva dotacional establecida en la zona de ordenación conforme a lo establecido en el artículo 274.3 de estas Normas, por el incremento total de aprovechamiento objetivo establecido por el PGOU determinado en metros cuadrados construidos, atribuido a las diferentes parcelas integradas en la zona de ordenación.
- b. La parte de suelo dotacional que cada parcela edificable debe aportar al dominio público se determinará multiplicando la cuota media anterior por el incremento de edificabilidad atribuido a dicha parcela.
- c. La cesión de aprovechamiento correspondiente al municipio por participación en plusvalías será el 10% del incremento del aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela.
- d. El aprovechamiento subjetivo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida conforme a la letra c) y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra b) mediante reparcelación discontinua.
- e. Las cesiones podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas sobre la base de un Estudio de mercado y un Informe de los servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el PGOU a la parcela edificable, y calculados en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el Suelo urbanizado. (Artículo 134.4 LUAr)

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****Artículo 279. Definición**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos señalados de este modo en los planos de ordenación correspondientes, que comprenden las zonas del territorio que este Plan General prevé su posible transformación a través de su urbanización, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural que se establecen en estas Normas.
2. El suelo urbanizable se diferencia en dos categorías: el suelo urbanizable delimitado en sectores cuya urbanización se considera prioritaria por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional, y el restante no delimitado en sectores, que tiene consideración genérica de urbanizable. En el primero de ambos, se establecen previsiones concretas para su desarrollo, dándose para el segundo los parámetros y características orientativas con indicaciones del trámite que permitiría delimitar en él nuevos sectores a incluir en el programa del Plan General.
3. El régimen del suelo urbanizable es el establecido por esta clasificación en la LUAr y en el Reglamento de Planeamiento de Aragón (RPA), completados por lo dispuesto en estas Normas. (Artículos 15 y 16 LUAr)

Artículo 280. Delimitación de Sectores

Almudevar (continuación)

1. La delimitación de sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional y ser coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural establecida en el PGOU.

2. Su perímetro se configurará con viarios y alineaciones propias de la ordenación estructural o subsidiariamente de la pormenorizada del sector, con los límites del Suelo No Urbanizable o con otros elementos suficiente y motivadamente significativos, del modo más racional posible para la estructuración urbanística del municipio. (Artículo 45.2 LUAr)

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**Artículo 281. Régimen**

1. El Suelo Urbanizable Delimitado en tanto no se haya aprobado la ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no se podrá edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones.

2. Podrá edificarse en Suelo Urbanizable Delimitado, previa aprobación del Plan Parcial, Instrumento de gestión y Proyecto de Urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos y efectos señalados en el artículo 363 de estas Normas.

3. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el PGOU, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. Podrán ejecutarse en todo caso, las obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los Sistemas Generales previstos en el PGOU o en un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón. (Artículo 28 LUAr)

Artículo 282. Estatuto para promoción

En Suelo Urbanizable Delimitado, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

- Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en la LUAr y en el presente PGOU.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
- 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. Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras de transporte público que el Planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere.
- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas o adscritas al Sector o Unidad de ejecución 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 dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

Almudevar (continuación)

Los terrenos correspondientes al Sistema Autonómico de Vivienda Social en Alquiler se cederán a la Comunidad Autónoma.

- Ceder obligatoriamente y gratuitamente al municipio, y con destino al Patrimonio Público de Suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el Aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme establece la LUAr y el Planeamiento aplicable. En las actuaciones de dotación, esta cesión será la resultante de la aplicación del artículo 134.4 de la LUAr.
- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deben ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse. (Artículo 24 LUAr)

Artículo 283. Ordenación pormenorizada

1. En Suelo Urbanizable Delimitado, el PGOU contendrá las siguientes determinaciones:

- Desarrollo de los Sistemas Generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales
- Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios
- Podrá señalar la forma o formas de gestión previstas, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.
- Las bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

2. El PGOU podrá establecer las determinaciones previstas en el artículo 248 de estas Normas respecto de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior Planeamiento de desarrollo, incluyendo en todo caso los plazos de ejecución de los correspondientes Sectores y Unidades de ejecución. Los módulos mínimos de reserva para Dotaciones locales y la Densidad máxima serán los establecidos en la LUAr y en los artículos 297 y 298 de estas Normas. (Artículo 43 LUAr)

Artículo 284. Facultades

Las facultades urbanísticas de los propietarios de suelos urbanizables se concretan en la Ley de Suelo en cuanto al derecho a usar y disfrutar tales terrenos conforme a su naturaleza rústica y a promover su transformación mediante el planeamiento de desarrollo. (Artículo 26.1 LUAr)

Artículo 285. Derechos

1. Los propietarios de suelo incluido en actuaciones integradas que no hayan de gestionarse directamente por expropiación podrán optar por ejercer uno de los siguientes derechos:

- El derecho a participar en la ejecución de las mismas, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas con los restantes propietarios afectados en proporción a sus respectivas aportaciones. El ejercicio de este derecho comportará la asunción como carga real de los deberes legales de la promoción, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como de la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras por el responsable de ejecutarlas.
- El derecho a no participar en la ejecución de las mismas, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación.

Almudevar (continuación)

2. El derecho de opción se ejercerá en la forma y plazos que resulten de aplicación en función de la modalidad de gestión de la actuación de urbanización aplicable. (Artículo 34 LUAr)

Artículo 286. Deberes

1. El derecho de propiedad del suelo comprende, cualquiera que sea la situación en que éste se encuentre y sin perjuicio del régimen al que esté sometido por razón de su clasificación, los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística, conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

2. El propietario de suelo incluido en actuaciones integradas que ejerza el derecho a participar en su ejecución tiene el deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas conforme a lo establecido en la LUAr, así como permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación. (Artículo 35.1 y 35.3 LUAr)

Artículo 287. Limitaciones aplicables a los Suelos Urbanizables hasta la aprobación del Plan Parcial correspondiente

1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los Sistemas Generales determinantes del desarrollo urbano.

2. De acuerdo con la Ley de Suelo de 2008 excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.

3. Los edificios e instalaciones levantados en sectores de suelo urbanizable quedarán calificados como fuera de ordenación siempre que resulten incompatibles con el presente PGOU, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en los artículos 21 y 22 de estas Normas.

Artículo 288. Aprovechamiento medio

1. El aprovechamiento medio de una Unidad de ejecución en Suelo Urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el PGOU 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, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

2. El aprovechamiento medio de un Sector en Suelo Urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el PGOU a las distintas Unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

3. El aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado, se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el PGOU a los distintos Sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

4. Para su cálculo se seguirán las reglas establecidas en la LUAr. (Artículos 132.2, 132.3, 132.4 y 132.5 LUAr)

Almudevar (continuación)**Artículo 289. Aprovechamiento subjetivo**

1. En Suelo Urbanizable Delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

2. El PGOU podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del 20% 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. (Artículo 135.1 y 135.3 LUAr)

Artículo 290. Diferencias de aprovechamiento

1. Cuando el Aprovechamiento objetivo atribuido por el PGOU en una Unidad de ejecución o Sector supere el subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá al Ayuntamiento, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en Unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o a los de suelo destinado a dotaciones locales en Suelo urbano consolidado o Sistemas Generales.

2. Cuando el Aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o Unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, el Ayuntamiento podrá adoptar los siguientes acuerdos:

- Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al aprovechamiento subjetivo excedente, sufragando la diferencia resultante.
- Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente. (Artículo 136.1 y 136.3 LUAr)

Artículo 291. Calificación de los Sectores urbanizables

1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de planeamiento remitido de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.

2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:

- Sector 1. Mixto: Residencial y Almacenaje al 50%
- Sectores, 4 y 5. Residencial
- Sectores 6 y 7. Industrial.

3. Los Sectores Urbanizables No Delimitados son

- Sectores 8 y 9. Industriales.

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas de planeamiento remitido (Sectores) anejas a estas Normas.

Artículo 292. Condiciones específicas de ordenación de Suelo Urbanizable Delimitado

1. En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.

2. La ordenación en esta clase de suelo tendrá en cuenta las condiciones de desarrollo impuestas por las condiciones hidrológicas de la zona, y en especial, las derivadas de las acequias que discurren o afectan a estos espacios.

Artículo 293. Ordenación de las Zonas verdes y Espacios libres

Almudevar (continuación)

1. Los terrenos calificados como zonas verdes y espacios libres en los planes parciales deberán cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Aragón (RPA).

2. Como criterios orientativos para la situación y características de dichos espacios se procurará que los mismos estén interrelacionados entre sí, de manera que formen un sistema que permita su adecuado uso y accesibilidad.

Se considerará como objetivo a perseguir en esta materia el principio de protección medioambiental del medio urbano.

3. Los planes parciales deberán establecer el carácter público o privado de estos espacios, dándose prioridad a los primeros y justificando, en su caso, cuales son los motivos para la fijación del carácter de propiedad privada de estos suelos.

Artículo 294. Ordenación de los equipamientos

1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamientos se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad de las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

2. La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

3. La modificación del destino de los terrenos reservados en los planes parciales para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas, y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses.

Artículo 295. Ordenación del espacio viario

1. El plan parcial contemplará las diferentes alternativas de ordenación del espacio viario dentro de su ámbito y justificará la solución elegida, teniendo en cuenta todos los condicionantes urbanísticos que confluyen en la decisión viaria.

2. El diseño y características de los viales y sus diferentes componentes se establecerán en los proyectos de urbanización.

Artículo 296. Ordenación de las infraestructuras

1. El Plan Parcial contendrá los esquemas de infraestructuras según la normativa aplicable. En dichos instrumentos se determinará la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponde.

Aún cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad se ubicarán sobre espacios privados.

Artículo 297. Densidad y Edificabilidad

La densidad y edificabilidad señaladas para los sectores, serán adecuadas y acordes con el modelo de ordenación adoptado, general y por sectores, y proporcionadas a las características del municipio, ajustándose a los parámetros fijados en la LUAr. (Artículo 53 LUAr)

Artículo 298. Módulos de reserva

Los Planes Parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 54 de la LUAr, y en el Decreto 52/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Aragón (RPA).

Almudevar (continuación)**CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO****Artículo 299. Definición**

Constituyen el suelo urbanizable no delimitado aquellas áreas del territorio municipal que se prevé su posible transformación, pero cuya urbanización no se considera prioritaria por el PGOU, tal y como figuran en los planos de ordenación correspondientes. (Artículo 16 LUAr)

Artículo 300. Régimen urbanístico en ausencia de Plan Parcial aprobado

1. A los efectos de valoraciones, y hasta tanto no se delimiten en él sectores urbanizables, el suelo urbanizable no delimitado carece de aprovechamiento urbanístico.

2. También hasta que no se aprueben los instrumentos de reclasificación oportunos para delimitación de sectores, y con independencia de las limitaciones específicas sobre usos y edificación que contienen estas Normas, en estos suelos son aplicables las condiciones del suelo no urbanizable.

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

4. Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas.

5. Con carácter general, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

6. Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en las áreas en que tales usos sean admitidos por estas Normas, según su regulación particular. El procedimiento para su autorización será el establecido para Suelos No Urbanizables Genéricos en los artículos 330, 331 y 332 de las presentes Normas. (Artículos 29, 26, 30 a 32 LUAr)

Artículo 301. Consulta para la promoción

1. Cualesquiera interesados en promover la urbanización de Suelo Urbanizable No Delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en Suelo clasificado como Urbanizable No Delimitado. La Memoria deberá fundarse en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el Plan General y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.

2. El documento mediante el que se formule la consulta tendrá, incluyendo planos a una escala adecuada, el siguiente contenido mínimo:

- Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, anticipando propuesta de gestión en una o varias Unidades de ejecución.
- Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica y económica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución del Planeamiento.
- Avance de la ordenación propuesta y de su integración en el modelo resultante de la ordenación estructural establecida por el PGOU.
- Información: situación, delimitación y tamaño del sector, conexiones externas y redes interiores previstas para infraestructuras de todo tipo, condiciones de uso, aprovechamiento y tipologías que se estimen adecuadas y propuesta de adscripciones de sistemas generales. Se aportará una relación de los posibles afectados; entre ellos, los propietarios y usuarios actuales de los terrenos delimitados, o afectados en general por

Almudevar (continuación)

servidumbres existentes o a introducir, conexiones exteriores y sistemas generales adscritos.

- Justificación de oportunidad: la propuesta justificará la delimitación del sector basándose en las necesidades manifiestas que se deduzcan del planeamiento municipal, lo que se documentará con un estudio de la demanda en el municipio de suelos y edificaciones de la misma naturaleza que el propuesto, relacionando estas variables con el grado de cobertura que dan otros suelos urbanizables a tales necesidades.

- Justificación de la ordenación: se justificará la ordenación efectuada en función de la morfología y magnitud del sector propuesto, que tendrá un tamaño mínimo de cinco hectáreas. La propuesta de zonificación de usos y sus niveles de intensidad se justificará atendiendo a su compatibilidad mutua y respecto del entorno urbano, o en vías de desarrollo urbano, más próximo. Se justificarán las dotaciones y equipamientos propuestos y sus dimensiones, conforme a los estándares urbanísticos que sean de aplicación en los planes parciales. Se incluirán los sistemas generales propuestos que deban ejecutarse y la conexión con los existentes, incluyendo, en su caso, el refuerzo o ampliación de éstos.

- Justificación de viabilidad técnica: en la propuesta se incluirán los estudios oportunos que garanticen la posibilidad material de concluir las obras de conexión a los sistemas y redes generales del municipio, efectuar la urbanización del sector y dar soporte a las actividades y edificaciones que la aprobación de la propuesta llevaría consigo. Entre los justificantes de este aspecto se incluirán los de idoneidad geotécnica y paisajística de los terrenos y los de las entidades gestoras de los distintos suministros.

- Justificación de viabilidad económica y urbanística: será preciso aportar un estudio económico de la actuación que muestre, basándose en criterios homogéneos con los del Plan General, el reparto de aprovechamientos que corresponde a los propietarios del sector, al municipio y a los propietarios de sistemas generales adscritos. El estudio económico deberá acreditar la posibilidad de llevar a cabo la actuación, estimando los distintos gastos de gestión, inversión o financieros, y los retornos por ventas, con arreglo a los correspondientes plazos. Se expresarán los compromisos a contraer entre urbanizadores, Ayuntamiento y futuros propietarios de los solares, para la conservación y mantenimiento de la urbanización.

3. En el procedimiento de delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado, se acotará su aprovechamiento medio para evitar que supere al de los suelos ya delimitados, y por tanto, de ejecución prioritaria. Se propondrá justificadamente el sistema de actuación. La propuesta de delimitación justificará que el ámbito propuesto es de magnitud suficiente para soportar las cesiones legalmente obligatorias y que el suelo neto resultante, una vez descontado del mismo el diez por ciento de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante, es de entidad suficiente para soportar los costes de urbanización (que incluyen los del 10% de suelo neto en favor de la Administración) y para plantear sobre dicho ámbito una operación económicamente razonable.

4. Con carácter previo a la documentación descrita, los propietarios de los terrenos afectados podrán ejercer el derecho de consulta dirigiendo una documentación que resuma los aspectos informativos y justificativos anteriores al Ayuntamiento, quien responderá a la citada consulta en el plazo de tres meses.

5. La consulta deberá evacuarse por el Ayuntamiento Pleno en el plazo de tres meses desde la presentación, en debida forma, de la solicitud. Transcurrido este plazo sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse resuelta definitivamente la consulta en sentido negativo, considerándose inviable la delimitación y transformación. Plazo

Almudevar (continuación)

que quedará suspendido por el plazo de tres meses, conforme establece la LUAr, en caso de que el municipio reclame informe al Consejo Provincial de Urbanismo.

6. En el plazo de un año desde la publicación del acuerdo municipal declarando la viabilidad de la delimitación y transformación propuesta, podrán presentarse los instrumentos precisos para la gestión de la urbanización.

7. Se seguirá, en todo caso, el procedimiento y las formalidades establecidas en la LUAr y en la Ley 1/2008, de 4 de abril, de Suelo, relativas a esta categoría de suelo. (Artículo 25 LUAr)

Artículo 302. Ordenación pormenorizada

El PGOU podrá establecer como ordenación pormenorizada normativa complementaria, especialmente de protección en tanto no se proceda a su delimitación y desarrollo, que no tenga carácter estructural. (Artículo 44 LUAr)

Artículo 303. Aprovechamiento subjetivo

En Suelo Urbanizable No Delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector. (Artículo 135.2 LUAr)

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO

NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 304. Definición

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el Plan General y, en su caso, por Proyectos Supramunicipales. (Artículo 17 LUAr)

Artículo 305. Categorías

1. En el Suelo No Urbanizable se distinguirán las categorías de Genérico y Especial. El Suelo No Urbanizable Genérico será la categoría residual.

2. Se califican como Suelo No Urbanizable Genérico aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

3. Se califican como Suelo No Urbanizable –fuera de ordenación– los cuatro enclaves de urbanización ilegal existentes, dada su ausencia de trama urbana y de servicios urbanísticos básicos, por el aprovechamiento de la infraestructura de regadío propia del uso agrícola para el abastecimiento de agua, por su incompatibilidad con los usos agrícolas y ganaderos, y por último, por su cercanía al núcleo de población con el que no existe relación urbanística.

4. La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafían las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación. (Artículo 18 LUAr)

Almudevar (continuación)**Artículo 306. Régimen urbanístico**

1. Los propietarios de terrenos clasificados como 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 que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento. (Artículo 26.2 LUAr)

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, 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 la formación de núcleo de población, conforme a la definición del artículo 246 de la LUAr, y a la que emana del artículo 311 de las presentes normas urbanísticas

5. En ningún caso se podrán efectuar divisiones, segregaciones o fraccionamientos de ningún tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. (Artículo 26.3 LUAr)

6. A las áreas del territorio reguladas por dos o más tipos de protección o afección por el presente Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas. Cuando una misma parcela se encuentre afectada por más de una categoría o tipo de protección, le será de aplicación a la totalidad de la misma la categoría o protección de la superficie que predomine, siempre y cuando no se desvirtúen los valores objeto de la protección.

7. Se considera ilegal toda parcela contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en las presentes normas, y que pueden dar lugar a que se segreguen parcelas con destino a usos urbanísticos de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelos destinados a cultivos de regadío y veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en el resto de suelos no urbanizables del término municipal. (Artículo 246 LUAr)

Artículo 307. Deberes

1. El derecho de propiedad en esta clase de suelo, comprende el deber de conservarlo, lo que supone:

- mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental
- prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas
- mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

2. El propietario de suelo que promueva la ejecución de actuaciones autorizadas conforme a los artículos 330, 331 y 332 de estas Normas tendrá los siguientes deberes:

- Costear y ejecutar las obras y trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la autorización o licencia.

Almudevar (continuación)

- Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal para legitimar usos privados del Suelo no incluidos en el artículo 330.1.a de estas Normas.

- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas al Ayuntamiento para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo. (Artículo 35 LUAr)

Artículo 308. Protección de paisaje

1. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura tradicional de Almudévar.

2. Con carácter general, en las cubiertas se utilizará la teja cerámica curva tradicional. Se prohíbe, en cualquier caso, el uso de placas de materiales plásticos, fibrocemento y teja negra de hormigón.

3. Con objeto de permitir la expansión del Cernícalo Primilla, especie amenazada presente en el ámbito territorial planificado, se recomienda la colocación de tejas especiales acondicionadas para su nidificación, sobre todo en los edificios ligados a usos agrarios. En ningún caso se afectará o modificará las edificaciones en las que anida la especie sin autorización previa del órgano competente del Gobierno de Aragón.

4. En fachadas, con carácter general, se utilizará mampostería de piedra del país, con aparejo y técnica de puesta en obras similares. En cualquier caso, quedan prohibidos los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo sin revestir, el bloque visto de hormigón y el ladrillo a cara vista. Asimismo, se prohíben las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y acabados que imiten la apariencia de materiales tradicionales.

5. Todos los cerramientos deberán tener tratamiento de fachada con calidad de obra terminada, según las mismas condiciones establecidas para las fachadas. La altura máxima del cerramiento de parcela será de dos con cincuenta metros (2,50 m.). La parte baja podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, sin poder sobrepasar en ningún caso los cien centímetros (100 cm.); la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, setos vegetales, etc. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

6. La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de dos (2) plantas y siete (7) metros, salvo en los casos de usos especiales para los que se determinen dimensiones diferentes, por causa de sus requisitos funcionales específicos. (Artículos 218 y 219 LUAr)

7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

Artículo 309. Condiciones Generales de Protección

1. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón y de aplicación al término municipal de Almudévar, se establecen 7 regímenes de intervención administrativa y que son:

Almudevar (continuación)

- Evaluación ambiental de planes y programas: de aplicación obligatoria en el planeamiento general y condicionada a determinados supuestos en un análisis caso por caso en los planes parciales y modificaciones aisladas del planeamiento urbanístico.
- Evaluación de impacto ambiental para los proyectos incorporados entre los supuestos sometidos al procedimiento por la legislación de referencia.
- Evaluación ambiental en las zonas ambientalmente sensibles con valores de conservación del medio natural.
- Autorización Ambiental Integrada para las instalaciones incorporadas en la legislación de referencia.
- Licencia ambiental de actividades clasificadas a las que se refiere la legislación de referencia.
- Licencia de inicio de actividad referida a ciertas instalaciones y actividades de los regímenes de intervención “d” y “e”.
- Evaluación de planes de restauración minera.

Estos procedimientos se regulan por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

2. En el ámbito estatal y en el caso de evaluación ambiental de planes y programas, la regulación se establece por la Ley 9/2006, de 28 de abril, y la evaluación de impacto ambiental de proyectos de acuerdo al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 1 de enero.

Artículo 310. Desarrollo de las Condiciones de Protección

En desarrollo de las previsiones del Plan General en esta clase de suelo se podrán formular Planes Especiales de protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje o de desarrollo de los sistemas generales.

Artículo 311. Núcleo de Población

1. Con objeto de impedir la formación de núcleos de población al margen de los existentes, se establecen las condiciones en la que existe este riesgo para imposibilitar situaciones que fomenten de hecho nuevos suelos urbanos.

2. De acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 246.2 de la LUAr, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

3. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se da al menos uno de los siguientes casos:

- Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- 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.
- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en Suelo No Urbanizable.
- Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- Existencia en Suelo No Urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor a tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta (150) metros.
- Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- La finca en que se pretende edificar es inferior la parcela mínima establecida por las Normas.

Almudevar (continuación)

4. 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. (Artículo 30.3 LUAr)

Artículo 312. Ordenación pormenorizada

En Suelo No Urbanizable, el PGOU establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

- Régimen de Protección diferenciada de los terrenos incluidos en las categorías de Suelo No Urbanizable Genérico o Especial, indicando las actividades prohibidas con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.
- Señalamiento de las actuaciones y usos previstos que puedan ser autorizados con establecimiento de las condiciones urbanísticas de los mismos. (Artículo 46 LUAr)

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 313. Protección de carretera

1. De acuerdo a la legislación sectorial vigente en los ámbitos estatal y autonómico, se incorporan las siguientes zonas de protección asociadas a las infraestructuras de carreteras con efectos urbanísticos:

a) Línea límite de edificación: Franja de terreno en la que se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta franja presenta una línea límite de edificación que se sitúa a ambos lados de la carretera y abarca las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada:

- Autovía A-23: 50 metros.
- Nacional N-330: 25 metros.
- Red Comarcal y Local: 15 metros.

b) Zona de afección: Constituida por dos franjas situadas a ambos lados de la carretera y medidas desde la arista exterior de la calzada, con las siguientes distancias:

- Autovía A-23: 100 metros.
- Nacional N-330: 50 metros.
- Red Comarcal y Local: 30 metros.

Artículo 313 Bis.- PROTECCIONES AERONAUTICAS

En las áreas de servidumbre aeronáuticas señaladas en el plano P.O.1.1.1. que afectan a Suelos No Urbanizables en sus categorías de Especial ó Genérico, no se podrán autorizar construcciones ó instalaciones, sin la previa resolución favorable del Ministerio de Fomento. Tampoco se podrán ubicar instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno, que suponga un riesgo para las aeronaves, incluyendo las instalaciones utilizadas como refugio de aves en régimen de libertad, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 584/1972, de 24 de Febrero.

Los propietarios o poseedores de inmuebles, en estas áreas, no podrán oponerse a la entrada en sus fincas para las operaciones de salvamento o auxilio a aeronaves accidentadas. Los daños y perjuicios que se causen en los bienes afectados por estas servidumbres "serán indemnizables, si a ello hubiere lugar, aplicando las disposiciones sobre expropiación forzosa" (artículo 54 de la Ley 48/1960).

Como Normativa sectorial aplicable se deberá tener presente la siguiente:

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).

Almudevar (continuación)

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).

Real Decreto 1840/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres Aeronáuticas de Huesca-Pirineos (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Orden FOM/2914/2002 del Ministerio de Fomento de 5 de noviembre de 2002 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Huesca (Monflorit) (B.O.E. nº 277, de 19 de noviembre).

Artículo 314. Protección del Sistema ferroviario

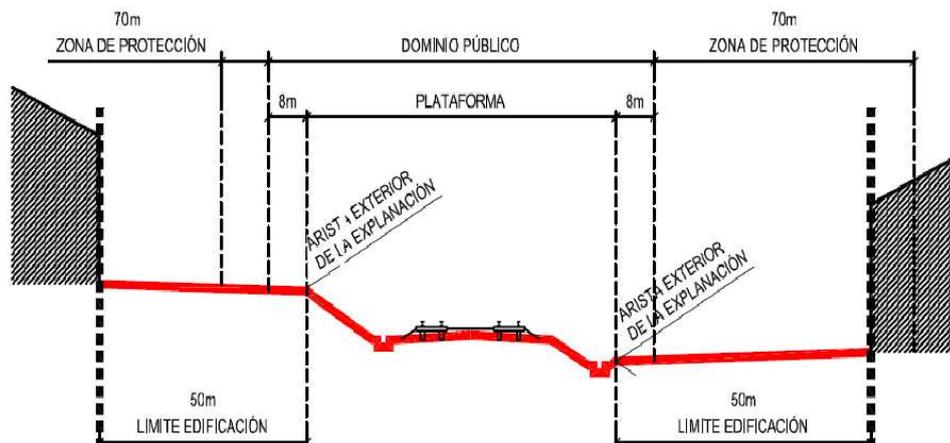
Se deberá respetar lo establecido en la legislación sectorial de referencia (Ley 39/2003, de 17 de noviembre y Reglamento del Sector Ferroviario 2387/2004, de 30 de diciembre), incorporando a modo de resumen en las presentes normas las siguientes zonas de protección:

a) Límite de edificación: Franja a ambos lados de la Red Ferroviaria de Interés General en la que queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario (Ley 39/2003, de 17 de noviembre). Esta franja tiene su final en la línea límite de edificación medida horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima a la plataforma con una distancia a cada lado de cincuenta (50) metros.

b) Zona de protección: Franja de terreno a ambos lados de la infraestructura ferroviaria limitada por dos líneas medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la plataforma a una distancia de setenta (70) metros.

c) Zona de dominio: Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

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



Almudévar (continuación)**Artículo 315. Protección de Caminos rurales**

Se prohíbe edificar a distancias inferiores a 10 metros medidos a ambos lados del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano.

Dicha prohibición queda fijada en una distancia de 25 metros, como normativa especialmente aplicable al viario rural de nueva creación, señalado en los Planos de ordenación, cuya finalidad es desviar el tránsito agrícola y ganadero del Suelo Urbano.

Artículo 316. Protección de Cauces naturales

1. Se prohíbe la edificación en los cauces naturales y en las zonas de servidumbre, y se condiciona el uso en las zonas de policía, con límites de cinco (5) metros y cien (100) metros respectivamente, medidos a partir de las fajas laterales que lindan con los cauces públicos situados por encima del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

2. 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.

En ambas zonas se limitan los usos y se prohíben las edificaciones.

Artículo 317. Protección de Cauces artificiales

Se limita la edificación y los usos a los vinculados a la infraestructura de riego, con zona de servidumbre de cincuenta (50) metros a cada lado desde el eje central en el caso del Canal de Monegros y de veinticinco (25) metros a cada lado desde el eje central para las acequias de La Violada y Santa Quiteria.

Artículo 318. Protección de Vías Pecuarias

1. Las vías pecuarias están consideradas como “dominio público cabañero” y como tal bienes demaniales inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. El término municipal de Almudévar presenta clasificadas cuatro vías pecuarias de las que tres son Cañadas Reales, y por tanto con una anchura de 75,22 metros, y una Vereda con una anchura de 20,89 metros.

Artículo 319. Protección de los Montes

1. Los Montes Catalogados de Utilidad Pública se consideran “dominio público forestal” y como tal se encuentran protegidos frente a la construcción y urbanización.

2. La modificación de la clasificación urbanística a suelo urbano o urbanizable requerirá su previa descatalogación, cuando proceda, y su desafectación, o la previa exclusión del Registro de Montes Protectores, en su caso.

Artículo 320. Protección de la red gasística

Se prohíbe cualquier tipo de construcción en una franja de dieciséis (16) metros, ocho (8) metros a cada lado del eje, del gasoducto que discurre en el sector nordeste del término municipal de Almudévar.

Artículo 321. Protección de las líneas aéreas de energía eléctrica

1. Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado y otras actividades que vayan a situarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta y Media Tensión deberán contemplar los riesgos naturales desfavorables, así como sobre las personas y los bienes.

2. Al respecto, y para estas Normas, se establece una zona de prohibición para la edificación de uso residencial de diez (10) metros en las de Alta Tensión y cinco (5) metros en las de Media Tensión, salvo en suelos urbanos, medidos en proyección horizontal con base en el eje central formado por estas infraestructuras lineales y prolongando cinco (5) metros a cada lado y dos metros y medio (2,5) a cada lado respectivamente.

Almudevar (continuación)**Artículo 322. Régimen de distancias a explotaciones**

1. Las instalaciones ganaderas deberán guardar las distancias mínimas, respecto de los núcleos de población señaladas en el Anexo VI del Decreto 94/2009 por el que se aprueban la revisión de las Directrices Sectoriales, salvo que por normativa específica se establezcan otras mayores.

Especie animal (*)	Núcleos de población (metros)	Viviendas diseminadas (metros)
Ovino/Caprino	500	100
Vacuno	750	100
Equino	750	100
Porcino	1.000	150
Aves	1.000	100
Conejos	500	100
Animales peletería	500	100
Otras especies	750	150

(*) En las explotaciones mixtas, se aplicará la distancia más restrictiva.

2. Estas distancias serán mayores en la franja de vientos dominantes. Se entiende como franja de vientos dominantes la comprendida en el Sector definido por las direcciones +/- 22, 5° sexagesimales, tomando como eje la dirección del viento dominante. Cuando no existan datos para determinar la dirección del viento dominante, la franja será definida por las direcciones NO/SE y O/E, con centro en la granja. Si el núcleo de población o zona urbanizable queda dentro del área definida anteriormente, las distancias fijadas serán hasta un 50 % mayores para las instalaciones de porcino, vacuno y equino, y hasta un 20 % mayores para las relativas a las demás especies.

3. No podrá acordarse reducción alguna en explotaciones de porcino, en vacuno y en equino con capacidad superior a 100 UGM y 150 UGM respectivamente, ni en explotaciones de otra orientación zootécnica de capacidad superior a 60 UGM.

4. Las distancias a los núcleos de población se medirán desde el punto de la línea de delimitación de los Suelos Urbanizable o Urbano del núcleo de población más próximo a la explotación ganadera hasta el punto más próximo construido de la explotación ganadera, sean los edificios y otros elementos funcionales de la misma susceptible de producir emisiones molestas, nocivas o insalubres.

5. Además de respetar las distancias a los núcleos de población, también deberán cumplir las distancias a las viviendas diseminadas fuera del núcleo de población del Anexo VI, siempre que éstas cuenten con todas las licencias y autorizaciones necesarias. Las distancias entre las explotaciones y este tipo de viviendas deberán medirse desde los puntos más próximos de los edificios construidos, incluido cualquier elemento de la explotación ganadera susceptible de producir emisiones molestas, nocivas o insalubres.

6. La distancia mínima a mantener por las instalaciones ganaderas, respecto a viviendas diseminadas, será la establecida en el Anexo VI, sin perjuicio de la que pudiera ser aplicable conforme a normativas específicas.

7. Respecto a otros elementos relevantes del territorio, las instalaciones ganaderas deberán guardar las distancias mínimas que se recogen en el Anexo VII, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Elemento relevante territorio Distancia mínima

Almudevar (continuación)

Elemento relevante territorio	Distancia mínima
Autovías y ferrocarril	50 metros
Carreteras	25 metros
Cauces de agua	35 metros
Acequias y desagües de riego	15 metros (5 metros en las impermeabilizadas)
A captaciones de agua para el abastecimiento	250 metros (salvo Informes Técnicos que lo justifiquen)
A tuberías de conducción de agua para abastecimiento	15 metros (salvo Informes Técnicos que lo justifiquen)
A pozos y manantiales	35 metros
A alojamientos turísticos	500 metros
A viviendas de turismo rural	300 metros
A Bienes de Interés Cultural	1.000 metros (500 metros A Otros elementos del patrimonio cultural)
A polígonos industriales	200 metros
A industrias alimentarias	500 metros
A industrias de transformación de animales muertos de origen animal	1.000 metros

8. Respecto de otras explotaciones ganaderas u otros centros ganaderos, deberán guardar las distancias mínimas que se señalan en el Anexo VIII. Cuando la reglamentación técnico-sanitaria establezca una distancia mayor, deberá respetarse la misma. Para la medición de las distancias se tendrá en cuenta los puntos más próximos construidos de las explotaciones, sena los edificios y otro elemento funcional de las mismas susceptibles de producir emisiones molestas, nocivas o insalubres.

9. Se entiende como distancias mínimas las proyectadas sobre plano horizontal. En los casos en los que las distancias sobre el perfil del terreno superen a las mediciones en planta en más de un 30% y existan barreras naturales o accidentes del terreno que minimicen los efectos negativos ocasionados como consecuencia del desarrollo de la actividad, podrán tomarse las mediciones realizadas sobre el perfil del terreno. Las anteriores distancias no serán de aplicación a las explotaciones domésticas, que, estarán perfectamente delimitadas y separadas entre ellas, debiendo cumplir las normas urbanísticas e higiénico-sanitarias de aplicación, como las que no superen:

- Dos cabezas de vacuno
- Tres équidos o cerdos de cebo
- Ocho cabezas de ovino o caprino
- Cinco conejas madres
- Treinta aves
- Dos UGM para el resto de especies o si conviven más de una especie

10. Las instalaciones ganaderas deberán respetar las distancias mínimas establecidas tanto en este PGOU como las previstas en el Planeamiento de los municipios contiguos, con respeto a los elementos situados en los términos de estos últimos, siempre que las distancias establecidas por éstos no sean más restrictivas que las contenidas en las Directrices Sectoriales.

Respecto de las instalaciones ganaderas existentes en contradicción con las distancias mínimas a Suelos Urbanos y Urbanizables, se atenderá a lo que los órganos

Almudevar (continuación)

competentes establezcan al respecto, con la tendencia de dar solución legal a todas ellas con la prioridad que se establezca en los casos de mayores conflictos o peor convivencia y riesgos con los usos residenciales, todo ello con la base del carácter rural y la importancia del sector primario entre las actividades económicas municipales.

11. Se cuidará el diseño de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad ganadera, debiendo mantener, en la medida en que la funcionalidad de las mismas lo permita, un equilibrio con las alturas, formas, colores, y texturas del entorno, proponiendo aquellas más acordes con el mismo, debiéndose integrar adecuadamente en el medio, minimizando el impacto paisajístico que puedan causar, y a tal efecto de plantará una línea perimetral de arbolado alrededor de la instalación. Las edificaciones presentarán todos sus paramentos totalmente acabados, conforme prevén las Normas.

12. Serán de aplicación a dichas instalaciones las normas básicas y condiciones establecidas en el Decreto 94/2009 por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales. (Artículos 21 a 25 y Anexo VI, Anexo VII Decreto 94/2009 Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas)

Artículo 323. Régimen de emplazamiento de cementerios

1. Son de aplicación las normas de Policía Sanitaria Mortuoria aprobadas por Decreto 106/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón (B.O.A. n.º 72 de 21 de junio de 1996), en el que se hace referencia, respecto a los emplazamientos y riesgos de contaminación, al control de las nuevas construcciones de cementerios y sus ampliaciones y reformas.

2. Los cementerios de nueva construcción se emplazarán sobre terrenos permeables y a una distancia no inferior a 250 metros de los núcleos de población, o del límite del suelo urbano, urbanizable de uso residencial, según los casos, excepto que una distancia menor fuere autorizada por el Director General de Salud Pública a propuesta del Director de Sanidad y Consumo del Servicio Provincial de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo competente en razón de la ubicación e informe técnico del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes.

3. Los expedientes de construcción, ampliación y reforma de cementerios serán resueltos por el Director de Sanidad y Consumo correspondiente. En dichos expedientes, excepto en los de reforma, deberá aportarse un informe del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes sobre su emplazamiento y un informe del Instituto Tecnológico Geominero de España o del Departamento de Economía, Hacienda y Fomento de la Diputación General de Aragón, sobre la permeabilidad del terreno, acreditando que no hay peligro de contaminación de ningún abastecimiento de agua. (Artículo 5 Decreto 106/1996 Reglamento de Policía Mortuoria de Aragón)

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 324. Régimen del Suelo No Urbanizable Especial

1. En el Suelo No Urbanizable Especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el régimen limitativo establecido por los Instrumentos de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la Legislación sectorial o el presente PGOU.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el régimen limitativo establecido en el PGOU o Legislación sectorial. Para la autorización de esos usos se aplicará el procedimiento

Almudévar (continuación)

establecido en los artículos 330, 331 y 332 de estas Normas, sin perjuicio de otras autorizaciones, licencias o controles ambientales preceptivos. (Artículo 33 LUAr).

3. Como condiciones aplicables, con carácter general, se tendrán presentes las determinaciones incluidas en la Normativa Subsidiaria provincial, en todos aquellos aspectos no regulados en estas Normas. (Modificación nº 2 aprobada según Orden de 12 de Mayo de 2000).

Artículo 325. Nomenclátor

Las normas específicas de regulación en que se estructura el suelo no urbanizable y las limitaciones a la edificación que se establecen tienen como nomenclátor la siguiente distribución genérica:

1. Usos primarios
 - 1a: Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.
 - 1b: Aprovechamientos forestales.
 - 1c: Explotaciones ganaderas.
 - 1d: Actividades extractivas.
2. Actuaciones de Interés Público General
 - 2a: Protección y mejora del medio rural o natural.
 - 2b: Implantación y entretenimiento de las Obras Públicas.
 - 2c: Vinculadas al servicio de los usuarios de las Obras Públicas.
3. Actuaciones de Interés Público Específicas
 - 3a: Instalaciones o edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación.
 - 3b: Actividades industriales.
 - 3c: Usos de ocio y recreo.
 - 3d: Núcleos zoológicos o asimilables.
 - 3e: Usos científicos, docentes y culturales.
 - 3f: Usos sanitario y asistencial.
 - 3g: Usos comerciales y de hostelería.
 - 3h: Usos asimilables a los servicios públicos.
4. Uso residencial
 - 4a: Vivienda rural tradicional (existente).
 - 4b: Vivienda asociada a un uso permitido.
 - 4c: Vivienda familiar aislada.

Artículo 326. Asignación de usos

Según el régimen de autorizaciones en las diversas zonas en las que se categoriza el suelo no urbanizable ordenado por el Plan General y para la asignación de usos al territorio, se establecen los siguientes tipos de uso y sus definiciones:

- **Uso prioritario:** Es el que caracteriza o predomina en un área homogénea y determinada y se corresponde con el uso vocacional y óptimo atendiendo a la capacidad de acogida y aptitudes del territorio.
- **Uso compatible:** Se supeditan a los usos prioritarios complementándolos y contribuyendo a la mejor asignación funcional de usos en el territorio.
- **Usos prohibidos:** Son los que no se admiten de forma expresa por el Plan General. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas para las situaciones de fuera de ordenación.

Artículo 327. Suelo Urbanizable Especial. Ordenación de usos.

En las presentes Normas se establecen los siguientes criterios de ordenación aplicables y que tienen su descripción y justificación en las correspondientes memoria justificativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Almudévar.

Almudevar (continuación)

También se incorporan las subcategorías de suelo no urbanizable especial agrupadas de acuerdo al criterio de ordenación establecido.

-

- SNU-EN.- Protección del Ecosistema Natural
 - o Red Natura 2000
 - EN.1.- LIC Sierras de Alcubierre y Sigena.
 - EN.2.- Hábitats protegidos de la Red Natura 2000.
- SNU-AG.- Protección de los Sistemas Agrarios
 - AG.1.- Productividad agrícola
 - AG.2.- Dominio público forestal
 - AG.3.- Dominio público cabañero.
- SNU-ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias
 - o Protección del Sistema de comunicaciones e Infraestructuras
 - IE.1.- Carreteras.
 - IE.2.- Ferrocarril.
 - IE.3.- Caminos estructurales.
 - IE.4.- Líneas eléctricas de Media y Alta Tensión.
 - IE.5.- Gasoducto.
 - IE.6.- Sistema de saneamiento de aguas residuales.
 - IE.7.- Sistema de abastecimiento de agua.
 - IE.8.- Sistema de tratamiento de residuos sólidos.
 - o Cauces públicos y Zonas de policía
 - CA.1.- Cauces de agua naturales.
 - CA.2.- Cauces de agua artificiales.
- SNU-EC.- Protección del Patrimonio Cultural:
 - o Yacimientos arqueológicos y paleontológicos
 - EC.1.- Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.

Se ha incluido, a su vez, dentro de esta protección, el área correspondiente al entorno del bien que queda delimitada gráficamente, conforme se señala en los Planos de Ordenación correspondientes. Se establecen las siguientes subcategorías de protección por concurrir valor:

- Arquitectónico
- Bien Patrimonio Especial
- Etnológico
- Arqueológico
- Paleontológico

Artículo 328. Suelo No Urbanizable Especial. Asignación de usos

En las presentes Normas se establece una asignación de usos prioritarios y compatibles para cada subcategoría de suelo no urbanizable especial, quedando el resto de las incorporadas en el nomenclátor del artículo de clasificación de usos de estas Normas como prohibidos.(Se utilizan las denominaciones del Nomenclátor definido en el Artículo 325, de estas Normas.

Almudevar (continuación)**• Protección del Ecosistema Natural**

- **EN.1.-** LIC Sierras de Alcubierre y Sigena.

Usos prioritarios: 2a, 3e.

Usos compatibles: 3c.

- **EN.2.-** Hábitats protegidos de la Red Natura 2000.

Usos prioritarios: 2a, 3e.

Usos compatibles: 1a existentes, 3c.

• Protección de los Sistemas Agrarios

- **AG.1.-** Productividad agrícola

Usos prioritarios: 1a, 2a, 3a.

Usos compatibles: 1b, 1c, 2b, 2c, 3c, 3e, 3h, 4a, 4b.

- **AG.2.-** Dominio público forestal

Usos prioritarios: 1b, 2a.

Usos compatibles: 1a, 1c, 3c, 3e.

- **AG.3.-** Dominio público cabañero.

Usos prioritarios: 1c sin construcciones, 2a.

Usos compatibles: 3c, 3e.

• Protección del Sistema de comunicaciones e Infraestructuras

Dada la vinculación con la legislación sectorial de referencia en estas subcategorías (carreteras, ferrocarril, etc.), los usos prioritarios están ligados a la actividad de la que dependen, y como compatibles se establecen los que presenten relación con la misma.

• Cauces Públicos y Zonas de Policía

- **CA.1.-** Cauces de agua naturales.

Usos prioritarios: 2a, 3e.

Usos compatibles: 1a, 1b, 2b, 2c, 3c.

- **CA.2.-** Cauces de agua artificiales.

Usos prioritarios: 2b, 2c.

Usos compatibles: 3e, 4b.

Yacimientos Arqueológicos, Arquitectónicos y Paleontológicos

Usos prioritarios: 2a, 3e.

Usos compatibles: 1a, 1b, 2b, 2c, 3c.

Artículo 329. Suelo No Urbanizable Genérico. Determinaciones aplicables.

Almudevar (continuación)

Dado el carácter residual de esta categoría, en principio se pueden establecer cualquiera de los usos permitidos en el suelo no urbanizable y que figuran en el artículo de clasificación de usos de las presentes Normas, con las únicas limitaciones de la legislación sectorial que regula los distintos usos, la Normativa Provincial Subsidiaria y complementaria (Modificación nº 2 aprobada según Orden de 12 de Mayo de 2000), la utilización racional de los recursos naturales, las normas de protección aplicables y las determinaciones que se señalan a continuación:

1.- Parcela mínima.-

Se establece como parcela mínima a efectos urbanísticos: 10.000 m² indistintamente en secano y regadío. Excepcionalmente, podrán autorizarse casetas de aperos e 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 10 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 el caso de vivienda unifamiliar 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 ó utilidad pública) la altura vendrá condicionada por el uso de la edificación.

5.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima total permitida en vivienda será de 300 m². Para usos agrícolas y ganaderos, previa justificación, el Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones que no rebasen el 0,20 m²/m², con una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m², la ocupación máxima no excederá del 20 %. Tal como determinan las Normas Subsidiarias Provinciales en su apartado 7.3.2.

6.- Cerramientos.

Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas, deberán retranquearse 10 metros del eje del camino, ó 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.

Artículo 330. Autorización de usos en Suelo No Urbanizable Genérico mediante licencia municipal

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:

Almudevar (continuación)

a. 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)

b. 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. (Artículo 30 LUAr)

c. Se permite la vivienda unifamiliar aislada siempre que no forme núcleo de población y observando las condiciones señaladas en el artículo 30.2 de la Ley de Urbanismo de Aragón (3/2009) ó cualquiera que la modifique o sustituya. "...se exigirá que exista una sola vivienda por parcela, que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes."

d. Se permitirá la edificación de casetas de aperos al servicio de las necesidades agrícolas de la parcela, cumpliendo el siguiente condicionado.

1. Tendrán consideración de casetas de aperos, aquellas construcciones de pequeña envergadura que no superen la superficie total construida de 20 m². No se podrá construir más de una caseta por cada finca registral.

2. Condiciones de linderos:

- Deberán separarse un mínimo de 3 metros de los límites con otras propiedades colindantes.

- Se prohíbe edificar a distancias inferiores a 10 metros medidos a ambos lados del eje de cualquier camino existente.

3. Documentación requerida para la autorización:

- Plano de emplazamiento a escala mínima 1/500 donde se refleje la ubicación de la caseta y las distancias a linderos.

- Presupuesto de las obras necesarias.

4. Documentación requerida a la conclusión de las obras:

- Certificado de seguridad y solidez firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente.

- Fotografía del estado final de las obras.

Artículo 331. 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

Almudevar (continuación)

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 deshechos 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 LUAr. (Artículos 31 y 32 LUAr)

Artículo 332. Suelo No Urbanizable Genérico con limitaciones de uso

1. En esta categoría queda incluida la zona comprendida entre la línea límite de la edificación y el final de la zona de afección señalada por las legislaciones sectoriales aplicables (carreteras, línea ferroviaria, canales y acequias).

2. En dicha zona quedan limitados los usos admisibles, requiriéndose, en todo caso, la autorización previa del organismo titular de la infraestructura afectada (carretera, línea ferroviaria, canales y acequias) para ejecutar cualquier tipo de obras de construcción.

TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Sección 1ª. Planes Parciales

Artículo 333. Definición

1. Tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del PGOU, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable en el caso de que no dispongan de dicha ordenación.

2. Podrán tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU, para Sectores enteros de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable, sin alterar la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices establecidos en el PGOU, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del Sector o la ordenación de su entorno.

3. No podrán aprobarse Planes Parciales, sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el PGOU. (Artículo 51 LUAr)

Artículo 334. Contenido y documentación

1. El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirán por lo dispuesto en la LUAr y en el Reglamento de Planeamiento de Aragón (RPA), de

Almudevar (continuación)

acuerdo con los criterios que para cada documento se detallan en los artículos posteriores.

2. Los Planes Parciales podrán contener las determinaciones propias del Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los Planes Parciales, en expediente separado, cualquier Instrumento de Gestión urbanística. (Artículos 52 y 55 LUAr)

Artículo 335. Memoria de los Planes Parciales

1. La memoria de los planes parciales incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

a) Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de la formulación del plan parcial, de acuerdo con lo establecido en el plan general.

b) Exposición de todos aquellos aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:

- Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

- Los usos de los terrenos las edificaciones y las infraestructuras existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de trabajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

- Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

c) Exposición y análisis de los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones del plan general, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrados con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

2. Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector ordenado por el plan parcial.

b) Superficie de los sistemas generales que el plan general incluye o adscribe al sector.

c) Superficie del viario público ordenado por el plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el plan general.

d) Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el plan parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el Reglamento de Planeamiento (RPA) y el plan general.

e) Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el Reglamento de Planeamiento (RPA).

f) Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.

g) Superficie total de suelos privados, desglosándose los del sistema de equipamientos dimensionada según módulos y el resto.

h) Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

i) Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.

Almudevar (continuación)

j) Índice global de edificabilidad destinada a usos lucrativos sobre superficie neta del sector, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiera la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y normas urbanísticas).

k) Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).

l) Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

m) Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos. (Artículo 89 RPA)

Artículo 336. Normas zonales de los Planes Parciales

1. El plan parcial contendrá unas normas zonales reguladoras de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las normas urbanísticas seguirán el modelo de las normas zonal del Plan general, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

2. La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptible de ello según la caracterización legal de esta figura.

Artículo 337. Delimitación de Unidades de ejecución y Plan de Etapas de los Planes Parciales

1. En el plan parcial habrá de preverse la delimitación de unidades de ejecución dentro de cada sector y las etapas temporales en las que se prevea la ejecución material de obras.

2. El plan parcial contendrá un plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente.

3. Se señalará en el plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada etapa

4. Además, este documento del plan parcial contendrá la duración de la etapa, con establecimientos de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización y la implantación de los servicios y para la solicitud de las licencias de edificación.

5. El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantengan la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garanticen la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

6. Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del plan parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

Artículo 338. Estudio económico y financiero de los Planes parciales

1. El plan parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas.

2. La evaluación económica de los costes de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, incluyendo todos aquellos servicios que legal y reglamentariamente sean exigibles en el momento de su redacción y aprobación.

3. Sobre el total de coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del plan parcial, gestión,

Almudevar (continuación)

estudios de detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido u otro similar que lo sustituya, obteniéndose finalmente el coste de urbanización como la suma de todos estos conceptos.

4. Cuando, con ocasión de la ejecución del plan parcial, hayan de realizarse obras que corresponden a los Sistemas Generales previstos por el plan general, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector. (Artículo 95 RPA)

Artículo 339. Planos de información de los Planes parciales

1. En los planes de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el plan general, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. La información gráfica habrá de referirse a los planos parcelarios oficiales en el municipio y contendrá los planos que sean reglamentariamente exigibles en cada momento. (Artículo 90 RPA)

Artículo 340. Planos de Ordenación de los Planes Parciales

1. Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del plan parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todo caso la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados.

2. Como mínimo se incluirán los siguientes, sin perjuicio de lo que se establezca por la normativa aplicable en cada momento:

- Plano de zonificación
- Plano de la trama viaria
- Planos de características de zonas verdes y espacios libre públicos
- Plano de esquema de las redes de servicios
- Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados. En este plano se especificará el nivel de ordenación de dichas determinaciones.
- Plano de delimitación de unidades de ejecución
- Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada. (Artículo 91 RPA)

Artículo 341. Planes Parciales de iniciativa particular

1. Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, expresando su condición o no de propietarios de los terrenos incluidos en el plan parcial.
- b) Relación de propietarios afectados y demás titulares afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.
- c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
- d) En Suelo Urbanizable No Delimitado, Estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
- e) Propuesta de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a costa de quien impulse la iniciativa de planeamiento, especialmente mediante el incremento de cesiones de aprovechamiento y terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas. (Artículo 59 LUAr)

Sección 2ª. Planes Especiales

Almudevar (continuación)**Artículo 342. Contenido y Documentación**

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del PGOU, y en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los documentos siguientes: (Artículos 61.2 LUAr y 112 RPA)

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
- Estudios complementarios, en su caso.
- Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- Normas urbanísticas adecuadas al objeto y características del Plan Especial.
- Ordenanzas
- Normas de protección, recuperación o revitalización cuando se trate de Planes Especiales de esa naturaleza.
- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los Proyectos técnicos cuando se trate de obras de infraestructuras y de saneamiento.
- Plan de Etapas
- Evolución de Costes
- Catálogos

Artículo 343. Régimen

1. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al presente PGOU 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.
2. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del PGOU, y podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural. (Artículo 61.3 y 61.4 LUAr).

Artículo 344. Finalidad y Procedimiento

1. Se podrán formular Planes Especiales en desarrollo de las previsiones contenidas en este PGOU y para las finalidades previstas en el artículo 64 de la LUAr.
2. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales en los Artículos 57 ó 60 de la LUAr.

Artículo 345. Plan Especial de Reforma interior

1. Sólo podrán formularse en desarrollo de este PGOU en Suelo Urbano No Consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a reforma interior –Zona de Bodegas-, conforme al procedimiento señalado en el artículo anterior.
2. Con independencia de que se ha señalado un régimen transitorio –Norma Zonal de Bodegas, hasta que se redacte el correspondiente PERI, el PGOU define tres áreas para la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, con el objeto de conservar y renovar, moderadamente, el tejido urbano destinado a Bodegas.
3. Tendrá por objeto actuaciones integradas de reforma interior que, en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la renovación moderada del tejido donde se asientan las bodegas, el establecimiento de las redes de caminos y espacios libres, la obtención de zonas verdes y por último, la delimitación y diferenciación de las zonas edificables con respeto de las preexistencias y aquellas otras zonas edificables cuya ordenación pormenorizada puede ser modificada.
4. Se buscará la descongestión o renovación de usos en este ámbito del Suelo Urbano No Consolidado, creándose nuevas dotaciones urbanísticas, consiguiendo un saneamiento de la zona, y resolviendo los problemas de circulación o estética y mejora

Almudevar (continuación)

del medioambiente o de los servicios públicos y fines análogos. (Artículo 65.1 y 65.2 LUAr)

Artículo 346. Contenido y documentos

1. 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 en la LUAr y en estas Normas. Contendrán en todo caso:

- La delimitación de las Unidades de ejecución
- Los plazos de ejecución
- Determinación de la forma de gestión
- Bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubieran sido establecidas en el PGOU.

2. 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, cualquier Instrumento de Gestión urbanística. (Artículo 65.3 y 65.4 LUAr)

Sección 3ª. Estudios de Detalle**Artículo 347. Contenido y Procedimiento**

1. Los Estudios de detalle podrán formularse cuando sea preciso completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el PGOU para el Suelo Urbano y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá como finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3. Los Estudios de detalle no podrán alterar ni 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 planeamiento.

4. El procedimiento de aprobación será el establecido para los mismos en la LUAr. (Artículos 67 y 68 LUAr)

CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA**Artículo 348. Alternativas**

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

2. El horizonte temporal máximo de gestión previsto en este PGOU es de 15 años

3. En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso.

4. 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.

5. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas sobre Unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas en la LUAr.

6. La gestión de las Unidades de Ejecución de Almacenaje se efectuará mediante actuaciones aisladas en régimen de Obras ordinarias. (Artículos 39.1.b y 125 LUAr)

Almudevar (continuación)**Artículo 349. Modalidades de Gestión**

1. La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración, con las finalidades establecidas en la LUAr, mediante la aprobación de Proyectos de obras ordinarias o a cualquier persona, con la finalidad de completar la urbanización en parcelas y solares existentes o previa normalización de fincas.
2. 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.
3. Corresponde al Ayuntamiento establecer la aplicación de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.
4. En las Unidades de Ejecución de Almacenaje se prevé la ejecución por cesión, del terreno para el viario perimetral de nueva creación, pudiéndose actuar por el sistema de cesión de viales, por expropiación, permuta, contribuciones especiales y cualquier otro sistema legal que el Ayuntamiento considere procedente, con independencia de que, además de las Unidades previstas, se puedan definir, a solicitud de los interesados, algunas otras Unidades de ejecución.
5. Se aplicarán los criterios y requisitos establecidos en el Título IV de la LUAr para cada una de las modalidades de gestión anteriores. (Artículos 138.2 y 141 LUAr)

Artículo 350. Desarrollo de Sectores

1. El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los Suelos Urbanizables Delimitados en Sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.
2. Los Planes Parciales se referirán a un solo sector, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a él por el Plan General para su obtención y desarrollo.
3. El plazo máximo para la ordenación y aprobación de los Proyectos de Urbanización de los diferentes Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, queda fijado en las Fichas incorporadas en el Anexo de este PGOU, y su incumplimiento habilitará al Ayuntamiento para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen.
4. El plazo máximo para proceder a la delimitación de Sectores, y ordenación y aprobación de los Proyectos de Urbanización de las áreas concretas de Suelo Urbanizable No Delimitado, queda fijado en las Fichas incorporadas en el Anexo de este PGOU, y su incumplimiento habilitará al Ayuntamiento para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen, estableciéndose la reclasificación sin más trámite como Suelo No Urbanizable Genérico una vez transcurrido el plazo máximo establecido, en defecto de previsión el plazo será de 10 años. (Artículo 40.1.e y .f LUAr)

Artículo 351. Delimitación y Desarrollo de Unidades de Ejecución

1. Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan, el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En Suelo Urbano No Consolidado podrán ser discontinuas.
2. No podrán delimitarse Unidades de Ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de dichos terrenos.
3. La delimitación de Unidades de ejecución se contiene en este PGOU o en los Programas de compensación o urbanización, que podrán asimismo modificar las delimitadas en los Instrumentos de planeamiento.
4. El plazo máximo para la ordenación y aprobación de los Proyectos de Urbanización de las diferentes Unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado, queda fijado

Almudevar (continuación)

en las Fichas incorporadas en el Anexo de este PGOU, y su incumplimiento habilitará al municipio para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen. (Artículos 145 y 40.1.f LUAr)

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**Artículo 352. Definición**

1. Constituyen los Sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las Normas del PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Almudévar.
2. Los Sistemas Generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes. (Artículo 191.2 LUAr)

Artículo 353. Regulación de los Sistemas Generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Título II de las presentes Normas.
2. La calificación de terrenos como Sistemas generales requiere que el Planeamiento especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble o si la afección demencial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, que tendrá en su caso, consideración de bien patrimonial y podrá ser enajenado por la Administración titular para su uso y destino como aparcamiento u otros uso previsto en el planeamiento.
3. Los elementos de Sistemas Generales interiores a los sectores del Suelo Urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos Sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.
4. Los elementos de Sistemas Generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Parcial o Especial.
5. Los Sistemas Generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización. (Artículo 191.5 LUAr)

Artículo 354. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el Sistema General afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.
3. Los terrenos afectados por Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.
4. En los terrenos destinados a Sistemas Generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere el artículo 27.4 LUAr, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.
5. En el caso de terrenos afectos a un Sistema General que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la

Almudevar (continuación)

transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

Artículo 355. Obtención de los Sistemas Generales

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como Sistemas Generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo IV de la LUAr.

Artículo 356. Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos destinados a Sistemas Generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada Unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

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

3. En el supuesto de Sistemas Generales incluidos o adscritos a Sectores o Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad reparcelatoria y participará en el proceso de distribución de beneficios y cargas del ámbito correspondiente como titular de la superficie expropiada. (Artículo 192 LUAr)

Artículo 357. Obtención por expropiación forzosa

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

Artículo 358. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

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

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

Artículo 359. Ejecución material

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. (Artículo 125.5 LUAr)

CAPÍTULO 5. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**Artículo 360. Competencias**

La ejecución del Planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará conforme lo establecido en la LUAr y en las presentes Normas. (Artículo 126.1 LUAr)

Artículo 361. Cargas de urbanización

Almudevar (continuación)

1. La carga de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los Costes de Urbanización, los Gastos de Gestión y el Beneficio Empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

2. Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán, los siguientes conceptos:

- El coste de las obras de viabilidad, 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 previstas en los Planes, Programas y Proyectos, así como las restantes obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, conforme a las correspondientes reglamentaciones.

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

- 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.

- En los supuestos de Gestión indirecta por Urbanizador, el coste de los Planes de desarrollo, las Alternativas técnicas, los Proyectos de Urbanización y demás Gastos acreditados, que se abonará, a quien hubiese promovido útilmente el Planeamiento o Alternativa técnica de Programa sin resultar adjudicatario. (Artículo 146.1 y 146.3 LUAr)-

- Las cargas urbanísticas, y en especial, el canon de saneamiento, derivadas del tratamiento de aguas residuales, en virtud de lo establecido en la Ley 6/2001, de Participación y Ordenación en la Gestión del Agua y en Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

Artículo 362. Edificación y urbanización simultáneas fuera de Unidad de Ejecución

1. La autorización de la edificación de los terrenos en Suelo Urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de la licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

a. Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, respecto de todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b. Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de contratos de las Administraciones públicas, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

c. No utilizar la construcción hasta no estar concluida la obra de urbanización y establecer dicha condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

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

- La pérdida de la garantía

Almudevar (continuación)

- 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 (Artículo 239.1 y 239.3 LUAr)

Artículo 363. Edificación y urbanización simultáneas en Unidades de Ejecución

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

2. El otorgamiento de la licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el Programa de Compensación o Programa de Urbanización y se haya constituido garantía, por el cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del Proyecto de Urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el municipio. (Artículo 240.1 y 240.2 LUAr)

TÍTULO IX. CATÁLOGO**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL****Artículo 364. Protección del Patrimonio Cultural**

1. 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.

2. Con el fin de conseguir una protección eficaz del patrimonio heredado, las Normas del PGOU establecen una catalogación del mismo atendiendo a su interés arquitectónico, Arqueológico, paleontológico, etnológico o ambiental.

3. Las Normas del PGOU establecen una protección específica para los grupos resultantes del catálogo, limitando las actuaciones posibles y fijando las condiciones en que dichas actuaciones deberán tramitarse.

4. 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.

Artículo 365. Catalogación del Patrimonio

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural se han catalogado ordenándolos en los diferentes grupos que se definen a continuación.

2. Los grupos de catálogo de estas Normas son:

a) Grupo primero. Edificios y elementos de interés arquitectónico. Se incluirán en este grupo los Bienes de Interés Cultural, ya sean declarados, incoados o con expediente en tramitación, y aquellos edificios de interés arquitectónico o etnográfico de mayor valor.

d) Grupo Segundo. Elementos de valor arqueológico, paleontológico y etnológico.

Forman este grupo los yacimientos de dichos tipos localizados hasta el momento en el término municipal de acuerdo con el listado de yacimientos inventariados facilitado por

Almudevar (continuación)

el Servicio de Patrimonio Arqueológico y Paleontológico del Departamento de Cultural de la Diputación General de Aragón.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN**Artículo 366. Condiciones de los Tipos de obra**

1. El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

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 de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

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 podrán 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 del Casco Antiguo, a salvo de las precisiones que puedan establecerse en el PERI del área de intervención delimitada en esta zona.

2. Podrá modificarse el uso de la edificación debiéndose atener a lo dispuesto en el Título II y a las condiciones de uso de la 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 de dicho 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 anotan en la relación del Catálogo para determinados inmuebles.

Artículo 367. Condiciones de protección del Grupo Primero

Las actuaciones posibles en edificios 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.

Artículo 368. Condiciones de protección del Grupo Segundo

Almudevar (continuación)

1. A efectos de su 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 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.

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 tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

a) 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.

En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica.

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

b) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos. (Artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés y Artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español)

Artículo 369. 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:

a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 de edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, en formato 18x14 cm. como mínimo.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones donde se requiere la actuación.

d) Alzado del frente de la calle, incluyendo las fincas contiguas completas en veinte metros a ambos lados del inmueble catalogado. Podrán requerirse montajes fotográficos

Almudevar (continuación)

o infográficos que justifiquen las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

CAPÍTULO 3. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

Artículo 370.- Catálogo.

El catalogo queda conformado por las referencias reflejadas en la Memoria de esta Revisión, el anexo redactado y las colecciones de planos PO1 y PO4, así como el Estudio redactado por la Arqueóloga D^a Maria Victoria Pastor Sánchez, documento, que se considera parte del presente Plan General.

Antonio Gómez Rodríguez.

El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

En Huesca a 18 de noviembre de 2013.-