

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 61.370

Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALANDA

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, con fecha 21 de marzo de 2013 acordó en relación a LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALANDA,

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, de FORMA PARCIAL el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de CALANDA conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

- El suelo urbano consolidado en su totalidad por considerar cumplidos los requisitos que disponen los artículos 13 y 41 del precitado texto legal.

- Los sectores 4 y 8 del suelo urbano no consolidado que se regirán por los Planes Especiales aprobados definitivamente en desarrollo de su Plan General vigente con las consideraciones que se han expuesto en este acuerdo, respecto a la modificación de algunos parámetros urbanísticos como consecuencia del coeficiente de homogeneización introducido para la vivienda protegida en el primer sector y a la ampliación de su superficie en el segundo.

- El suelo urbanizable delimitado correspondiente a la Ampliación del polígono de La Fuensalada, que cuenta con Plan Parcial que se integra en el contenido de la propuesta de este Plan General.

- El suelo no urbanizable en su categoría de genérico, con las consideraciones señaladas en este acuerdo relativas a los usos autorizables, condiciones urbanísticas aplicables, con su consiguiente incorporación en el contenido normativo del documento.

No obstante, procede suspender la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, y consecuentemente su ejecutividad, hasta que se presente un ejemplar del documento técnico que satisfaga los reparos de este acuerdo.

SEGUNDO.- SUSPENDER, DE FORMA PARCIAL, LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALANDA, de conformidad con lo establecido en el art. 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón y el art. 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de la Ley 5/99 al considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles en los siguientes ámbitos territoriales:

- El suelo urbano no consolidado incluido en los Sectores 1, 2, 3 y 5, ya que se debe justificar su carácter de Área de reforma interior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65.2 de la Ley 3/2009.

- El suelo urbano no consolidado Sector 6, puesto que no se han fijado los parámetros de ordenación pormenorizada que establece el apartado 2 del artículo 42, referente a las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales, la concreción del emplazamiento de la vivienda protegida y calidades, plazos y diseño urbano, entre otros.

- El suelo urbano no consolidado del Sector 7, ya que debe acreditarse su necesidad mediante un Estudio de necesidades de vivienda, deben fijarse los parámetros de ordenación pormenorizada que establece el artículo 42.2 de la Ley 3/2009, seguirse el procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejo de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Alimentación del Departamento de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de tales distancias, ya que se acredita la existencia de explotaciones sin cumplir las distancias preceptivas en el Decreto 94/2009..

- El suelo urbanizable no delimitado, por no justificarse la necesidad o conveniencia de la clasificación de tal magnitud de suelo industrial, lo que podía incumplir el principio de desarrollo sostenible por implicar un consumo injustificado de suelo, y también por omitir lo dispuesto en los artículos 40.1.e) con respecto a su ordenación estructural.

- El suelo no urbanizable especial, por no justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 3/2009 y del artículo 57.7 del Decreto 52/2002, debiendo incorporarse las actuaciones y usos permitidos y prohibidos con el establecimiento de las condiciones urbanísticas aplicables a los mismos.

Del mismo modo, deberá procederse a la incorporación en el documento técnico de todas las prescripciones contenidas en los informes emitidos por las distintas Administraciones Sectoriales y el contenido de las alegaciones aceptadas.

Y en la sesión de 30 de julio de 2014, el Consejo Provincial acordó:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL EN AQUELLOS CONTENIDOS QUE QUEDARON PENDIENTES EN EL ANTERIOR CONSEJO, en consecuencia queda APROBADO LA TOTALIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALANDA por considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, una vez subsanados los reparos formulados en lo relativo a las siguientes clases, categorías de suelo y ámbitos territoriales:

-El suelo urbano no consolidado, en los Sectores 1, 2, 3, 5, 6 y 7, definidos en la nueva documentación presentada. No obstante deberá completarse la documentación técnica con los datos pormenorizados relativos a las nuevas Unidades de Ejecución previstas.

-El suelo urbanizable delimitado incluido en los sectores 9 y 10 definidos en la nueva documentación presentada.

-El suelo no urbanizable genérico incluido en el ámbito de protección del Entorno industrial, localizado junto al Polígono de La Fuensalada.

-El suelo no urbanizable especial.

SEGUNDO.- Deberá presentarse un documento técnico que refunda toda la documentación Aprobada Definitivamente e incorpore los reparos señalados en el presente acuerdo.

TERCERO.- Se suspende la publicación del contenido normativo del Plan General hasta que se presente un Texto Refundido del documento técnico debidamente diligenciado”.

Y en Sesión celebrada el día 21 DE NOVIEMBRE DE 2014, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- MOSTRAR CONFORMIDAD CON EL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALANDA estimando que han sido cumplidos los reparos formulados por el Consejo Provincial de Urbanismo en sus acuerdos de aprobación definitiva parcial de fechas 21 de marzo de 2013 y 30 de julio de 2014, procediendo a la incorporación al mismo en los archivos del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes una vez que haya sido diligenciado, tal y como se dispone legalmente.

SEGUNDO.- Proceder a la Publicación de la Aprobación del Texto Refundido así como de su contenido normativo de acuerdo con lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón y el art. 8 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Calanda y al redactor para su conocimiento y efectos.

Lo que se hace público en este Boletín Oficial de Aragón, sección de la Provincia de Teruel, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 17 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Normas Urbanísticas:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es regular los usos del suelo y la actividad edificatoria que se realiza en todo el territorio del término municipal de Calanda.

Artículo 2 Entrada en vigor

Desde la publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro en el Boletín Oficial de Aragón (artículo 73 de la Ley de Urbanismo de Aragón, en adelante L.U.Ar., y 66 del Reglamento 52/02 de 19 de febrero).

Artículo 3 Vigencia

Las presentes Normas Urbanísticas contenidas en este Plan General de Ordenación Urbana, serán de vigencia indefinida y, en todo caso, hasta que sean modificadas, revisadas o derogadas expresamente por otra disposición de rango igual o superior.

El procedimiento de revisión o modificación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes de la L.U.Ar. y artículos 152 y siguientes del Reglamento 52/02 de 19 de febrero.

Artículo 4 Publicidad

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

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

Artículo 5 Obligatoriedad

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

La protección de la legalidad urbanística corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

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

Artículo 6 Legislación aplicable

Además de los artículos contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, serán de aplicación la legislación sectorial que afecta a los usos del suelo y actividad edificatoria, y la legislación urbanística de rango superior vigentes. En particular, y entre otras, las siguientes disposiciones normativas:

- Ley de Urbanismo de Aragón, Ley 3/2009 de 17 de junio (B.O.A. nº 124, de 30 de junio de 2.009)
- Decreto 52/02 de 19 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99 en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en los artículos no derogados por la Ley 3/2009 anteriormente indicada.
- Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.228/1.978 de 25 de Agosto, B.O.E. nº 27 de 31-I-79) en los artículos indicados por la LUAr en su Disposición Final Cuarta.
- Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.187/1.978 de 23 de Julio, B.O.E. nº 223 de 18-IX) en los artículos indicados por la LUAr en su Disposición Final Cuarta.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.
- Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales
- Ley 7/1.985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. B.O.E. nº 80, de 3 de Abril. (Real Decreto Legislativo 781/1.986, de 18 de Abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local. B.O.E. nº 96 y 97 de 22 y 23 de Abril)
- Ley 7/1999, de 9 de abril de Administración Local de Aragón.
- Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1.986, de 28 de Noviembre, B.O.E. nº 305 de 22 de Diciembre.
- La Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencias de Aragón.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos
- Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones y actividades ganaderas.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural de Aragón.
- Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para realizar actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Orden de 26 de septiembre de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural Aragonés.
- Orden de 20 de junio de 2003, del Departamento de Cultura y Turismo, por la que se modifica la Orden de 26 de septiembre de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural Aragonés.

TÍTULO II. – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Capítulo 1 Compatibilidad y limitación de los usos en función de su situación

SECCION 1ª COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.

Artículo 7 Definición

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

Artículo 8 Usos característicos

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

Artículo 9 Usos compatibles

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

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

Artículo 10 Usos permitidos

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

Son también usos permitidos, siempre que se encuentren entre los característicos o compatibles de cada zona:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquella.
- Los autorizados por la Administración al amparo de lo establecido en los artículos 30 y 31 de la L.U.Ar.

Artículo 11 Usos prohibidos

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

Artículo 12 Usos prohibidos existentes con anterioridad a la vigencia del PGOU

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

Artículo 13 Usos tolerados

1. Son usos que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de las condiciones exigidas para ello, pero que el Plan General asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando el margen de diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigencias para ser permitido quedan dentro de los límites admisibles. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Son condiciones para que un uso sea tolerado:

- No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de “fuera de ordenación”.
- Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

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

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

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

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

Artículo 14 Usos fuera de ordenación

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las normas del Plan General que resultasen disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación. Será de aplicación para estos usos lo establecido en el Artículo 75 de la L.U.Ar.

SECCION 2ª LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS.

Artículo 15 Definición

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

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

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

Artículo 16 Limitaciones generales

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

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

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

Capítulo 2 Uso Residencial

Artículo 17 Definición y clases

Se denomina uso residencial a la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas. Comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 18 Condiciones generales del uso Residencial

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

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

Estancia Superficie mínima Lado mínimo

Salón 14 m² 3 m

Cocina 6 m² 1,70 m

Dormitorio doble 10 m² 2,50 m

Dormitorio individual 6 m² 2,00 m

Aseo 2,00 m² 1,30 m

Salón - cocina 18 m² 3,00 m

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

Los vestíbulos deberán tener una anchura mínima de 1,20 m

3. Se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza, que tendrá una superficie útil mínima de 18 m² y en la que se podrá inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro. En ningún caso la superficie útil de la vivienda será inferior a 35 m², no computándose en la citada superficie los espacios abiertos.

4. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a 35 m² ni su volumen a 87,50 m³, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores.

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

6. Se estará a lo dispuesto en el Título III de estas Normas Urbanísticas, dedicado a las Condiciones Generales de la Edificación.

7. En el uso residencial en plantas bajocubierta la medición de las estancias, a efectos del cómputo de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) sobre la rasante de la planta que se trate.

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

9. Las viviendas de protección oficial cumplirán la normativa específica de aplicación en cuanto a dimensiones, volumen y resto de condiciones establecida por la normativa vigente.

Capítulo 3 Uso Industrial

Artículo 19 Definición y clases

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Industrias: Transformación de productos por procedimientos seriados.

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

3.1.1. Industrias con potencia instalada inferior a 0,05 Kw/m² de superficie construida.

3.1.2. Industrias con potencia instalada superior a 0,05 kw/m² de superficie construida.

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

3.3. Industria peligrosa: es la que, independientemente de su superficie, origen de los productos de transformación o potencia instalada, el Reglamento M.I.N.P. exige que deberán instalarse a una distancia mínima de los núcleos habitados de 2.000 m. Se permite su implantación siempre que se adopten las medidas de máxima seguridad que se requieran en cada caso concreto. Para su implantación será necesario el Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, previo a la preceptiva autorización del

Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Artículo 20 Condiciones generales del uso industrial

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

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, sólo se autorizarán actividades industriales comprendidas en los grupos 2.1, 2.2 y 2.3, en situación 2ª o 3ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas, siempre que su potencia instalada sea inferior a 10 CV, hayan obtenido licencia de actividad y cumplan las condiciones sobre Ruidos. Los motores existentes se instalarán a una distancia no menor de 1 m. de toda pared de fachada o medianera.

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

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

5. Se recuerda la obligación de cumplimiento del Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Capítulo 4 Uso Terciario

Artículo 21 Definición y clases

Se denomina uso terciario a las actividades lucrativas que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

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

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

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

1.2. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas. Están incluidos tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas o edificio exclusivo no unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en cualquier situación de las definidas en el Artículo 15 de estas normas excepto en plantas superiores a la primera en situación 1ª.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Albergues

4.3. Campamentos de turismo o camping.

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

5.1. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros ... en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.

5.2. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros ...en situación 2ª o 3ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.

Artículo 22 Condiciones generales del uso de Oficinas

1. Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que éstos lo sean sólo parcialmente (luces a patio interior). La superficie útil no será inferior a 6 m2 por persona trabajando, con 20 m2 mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.

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

3. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento veinte (120) 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 éste; en ausencia de otra indicación, preverá un estacionamiento por cada cien metros cuadrados construidos de superficie.

5. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 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. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

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

Artículo 23 Condiciones generales del uso comercial

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m2.

2. 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 normativas de protección de incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 m2, se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros, que deberá contar también con un urinario). En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. A partir de 400 m2, por cada 400 m2 o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro para los de señoras y un lavabo y un urinario para los de caballeros.

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

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

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

8. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,2 m³/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

9. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/seg., distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

10. Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea instalada en las condiciones apuntadas en el artículo 177 de estas Normas. Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

Artículo 24 Condiciones generales del uso de Hostelería

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

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

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

Artículo 25 Condiciones generales del uso Hospedaje

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

2. Salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá 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 dos (2) habitaciones.
- Una plaza por cada tres (3) camas.

Si en el establecimiento existen otros usos con espaciales 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 26 Condiciones generales del uso Recreativo

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

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

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

4. En el caso de los uso de tipo 5.2. los locales tendrán acceso independiente de cualquier otra dependencia del edificio.

Capítulo 5 Uso Dotacional

Artículo 27 Definición y clases

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las actividades descritas en este Capítulo 4 se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006, de protección ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio. Se limita a 90 metros cuadrados la superficie útil permitida de vivienda para estos casos.

Artículo 28 Modificación de dotaciones

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico previo al procedimiento al que hace referencia el párrafo 3 de este artículo, y en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a las necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

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

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

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

3. Conforme al artículo 80 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón la fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados para equipamiento docente, social o deportivo, podrá realizarse por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial del Alcalde. Posteriormente se someterá a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo por el plazo común de un mes.

Artículo 29 Condiciones de la actividades terciarias y equipamientos

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

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

- a) Parcela mínima de 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 tres alzadas, con catorce (14) metros de altura máxima de fachada.

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

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

Capítulo 6 Sistemas Generales

Artículo 30 Definición

Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las Normas del PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Calanda.

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 31 Regulación de los Sistemas Generales

Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

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

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

Artículo 32 Titularidad y régimen urbanístico

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

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

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

En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere el

artículo 27.4 de la L.U.Ar. solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

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

Artículo 33 Obtención de los Sistemas Generales

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en los artículos 192 y 194 de la L.U.A.

Artículo 34 Derechos y obligaciones de los propietarios

Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

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

Artículo 35 Obtención por expropiación forzosa

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

Artículo 36 Ocupación de terrenos de sistemas generales

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

El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en el artículo 196 de la L.U.Ar., con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

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

Artículo 37 Ejecución material

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las Normas del PGOU y con base en las siguientes determinaciones:

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

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

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

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1 Parámetros urbanísticos y edificatorios

Artículo 38 Alineación

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

Artículo 39 Ancho de vial

Es la distancia más corta entre las dos alineaciones del vial.

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

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

Artículo 40 Retranqueo

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

Artículo 41 Determinación de alineaciones

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

Artículo 42 Parcelas

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

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

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

Artículo 43 Índice de ocupación

Porcentaje ocupado en planta por la edificación respecto de la superficie total de la parcela neta.

Artículo 44 Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie construida de edificación (m²) y la superficie de parcela neta (m²). Se expresa en m²/m².

Artículo 45 Solares

En el Suelo Urbano no podrá edificarse hasta que la respectiva parcela tenga la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que se determinan en los artículos 239 y 240 de la LUAr, tal y como establece el artículo 27.2 de la LUAr.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de solares, las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1º Que además de contar con los servicios señalados en el artículo 12 a) de la LUAr, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.

2º Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Artículo 46 Fondo edificable

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

El Fondo Edificable señalado en el Plano de Alineaciones y Rasantes, deberá ser respetado por las construcciones a realizar en estos lugares que se suelen situar en el límite del Suelo Urbano.

Artículo 47 Patio abierto a fachada

Se define como patio abierto a fachada, el espacio resultante del retranqueo de la fachada con la alineación oficial.

Se permitirá siempre que se cumpla:

a) Que no deje medianerías al descubierto.

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

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

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

Artículo 48 Patio interior

Patio interior es aquél que tiene su perímetro ocupado por edificación.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más bajo que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro o, si fuera superior, el tamaño mínimo establecido por el Código Técnico de la Edificación que permita la apertura de aberturas de ventilación.

Capítulo 2 Dimensión y forma**Artículo 49 Altura reguladora máxima**

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones, medida de la forma establecida en el artículo 59.

Artículo 50 Altura máxima visible

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones desde el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.

Artículo 51 Planta

Cada uno de los espacios entre forjados de la edificación.

Artículo 52 Número máximo de plantas

Número de plantas máximo permitido dentro de la altura reguladora.

Artículo 53 Altura libre de planta

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

La altura libre máxima en planta baja será la establecida en cada una de las zonas de suelo urbano definidas en estas normas.

La altura libre mínima en plantas alzadas será de 2,50 m. Dicha altura podrá verse reducida hasta un máximo de 2,20 m. en las estancias no vivideras (baño, pasillos, vestíbulo, cocina...), y en las ubicadas en bajocubierta, con las condiciones indicadas en las condiciones de vivienda de estas normas.

Artículo 54 Sótano

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

Artículo 55 Planta baja

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

Artículo 56 Entreplanta

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

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

Artículo 57 Áticos y Bajocubiertas**57.1. ATICOS**

Se permitirá la construcción de áticos en las zonas que así se especifique como nueva planta a añadir a las permitidas siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que no se manifieste en fachada, para lo cual deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m. con respecto a todas las alineaciones de fachada del edificio en cualquier punto de éstas.
- Que el conjunto del edificio cumpla la altura edificable y sin que en ningún punto supere el plano imaginario del 35% de pendiente a partir de las líneas de fachada ni la altura máxima de cumbrera establecida.

57.2. BAJOCUBIERTAS

Se permitirá la construcción de bajocubiertas en las zonas que así se especifique como nueva planta a añadir a las permitidas siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que la altura de fachada máxima de esta planta sea igual o inferior a 1,00 m. hasta el encuentro del plano de fachada con el plano superior de la cubierta.
- Que el conjunto del edificio cumpla la altura edificable y sin que en ningún punto supere el plano imaginario del 35% de pendiente a partir de las líneas de fachada ni la altura máxima de cumbrera establecida.

Artículo 58 Forma de medir la altura

La distancia vertical en metros se medirá desde la cota de la rasante de la calle, en el centro de la línea de fachada, hasta la cara inferior del último forjado que sirve de base a la cubierta, o en el caso de zonas en las que se permita la planta bajocubierta, hasta el encuentro del plano de fachada con el plano superior de la cubierta.

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

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

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

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

Artículo 59 Construcciones por encima de la altura máxima

Por encima de la altura reguladora máxima, además de las chimeneas, sólo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio de pendiente igual o inferior al 35%. El espacio resultante bajo dicha cubierta podrá ser utilizado como espacio, habitable o no, en los casos en los que se autorice expresamente en las normas zonales específicas.

b) Los remates decorativos de las fachadas.

Otro tipo de instalaciones, cajas de escalera y ascensores, cuartos de instalaciones generales del edificio o placas solares, podrán situarse por encima de la altura reguladora máxima, con una altura máxima de 3 m. sobre la altura reguladora máxima.

Artículo 60 Aparatos elevadores

Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio de viviendas cuyo último piso esté a 12 metros o más, sobre la cota de la acera en el eje del portal y, uno por cada veinte viviendas o fracción.

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

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

Artículo 61 Salientes y vuelos

Las fachadas serán planas y sólo se permitirán salientes:

- Aleros
- Balcones
- Cuerpos volados cerrados
- Cornisas y molduras

Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a los tres metros y medio (3,50 m.) medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta de cada fachada.

El vuelo abierto y cerrado máximo será, para cada zona, el establecido en la normativa específica, no permitiéndose vuelos en las calles de anchura inferior a 4m.

La longitud de los cuerpos volados cerrados no podrá ser superior al 50 % de la longitud total de la fachada.

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

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

Artículo 62 Chaflanes

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros ángulos que serán achaflanados según los siguientes criterios:

1. La línea del chaflán formará con la prolongación de las alineaciones un triángulo cuyos lados catetos, correspondientes a las prolongaciones de las alineaciones hasta su encuentro, tendrán una dimensión de 2,00 m. en la zona de Casco Histórico y de 3,00 m. en la zona Residencial

Intensiva. No será exigible la formación de chaflán en la calificación Residencial Extensiva.

2. No será exigible la formación de chaflán cuando las alineaciones formen un ángulo superior a 135°.

3. La superficie del chaflán será de cesión gratuita y obligatoria, y no podrá ser ocupada su superficie bajo rasante. Sin embargo serán computables a los efectos de cálculo de la edificabilidad de la finca, y sobre ellos se permitirán los vuelos y aleros que les correspondan según su calificación y grado de acuerdo al máximo permitido en la calle de mayor ancho.

4. Los chaflanes existentes anteriormente a la redacción de este plan se consideran consolidados como parte de la vía pública, no pudiendo ser considerados a efectos del cálculo de la edificabilidad ni la ocupación.

5. En la zona de Casco Histórico, únicamente serán exigibles los chaflanes indicados en los planos correspondientes de este Plan General.

Artículo 63 Cómputo de edificabilidad

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

El emisótano, caso de existir, no computará a no ser que la cara inferior de su techo supere en 1,00 metros cualquier punto de la rasante a fachada, en cuyo caso computará, a efectos de edificabilidad, la parte de su superficie que tenga la cara inferior de su techo 1 m. por encima de la rasante.

A efectos de edificabilidad tampoco computarán los espacios encerrados bajo los faldones de cubierta, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio, ni aquellos elementos autorizados por encima de la altura máxima reguladora indicados en el artículo 59 de estas normas. El resto de espacios comprendidos bajo faldones de cubierta, sean o no destinados a espacios habitables, computarán a efectos de edificabilidad según lo establecido en el Artículo 18.7 de estas normas.

En la zonificación de Casco Antiguo tampoco computará la superficies de la planta bajocubierta, si la hubiera, independientemente del uso al que se destine.

Artículo 64 Cómputo de ocupación

Computará a efectos de la ocupación el perímetro cerrado exterior del edificio, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten dentro del perímetro del solar. También computarán a efectos de ocupación los patios de luces interiores a los edificios.

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

Artículo 65 Aplicación de la norma de fondo mínimo

1. En las zonas de suelo urbano en las que se establezca un fondo mínimo, se autorizará la edificación de acuerdo al fondo mínimo establecido en aquellas parcelas que por su tamaño y morfología, en aplicación de las normas de ocupación y edificabilidad produzcan soluciones que hagan inviable el desarrollo del programa mínimo de vivienda.

2. La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las normas generales de edificabilidad, ocupación y retranqueos de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo. La aplicación de esta norma se en-

tiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

3. Para la aplicación de esta norma sobre una parcela, será necesario que se realice, previa a la solicitud de la correspondiente licencia, la solicitud de autorización de aplicación de esta norma, la cual deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- Breve memoria justificativa de la conveniencia de la aplicación del fondo mínimo, con justificación de las superficies edificables y ocupación resultantes de la aplicación de los parámetros generales de edificabilidad y ocupación y las resultantes de la aplicación del fondo mínimo, así como el exceso de superficie edificada obtenido de la aplicación del fondo mínimo y superficie edificable que se solicita para materializarla en la parcela

- Planos de situación, emplazamiento y en los que se grafíen los parámetros anteriormente indicados, con cotas y superficies.

4. La superficie edificable adicional que pueda generar la aplicación de la norma de fondo mínimo, sobre la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad propio de su zona y grado, tendrá consideración de habilitación singular para que un edificio pueda alcanzar la altura máxima permitida por el plan mediante plantas que alcancen unas dimensiones mínimas que garanticen una mejor adecuación funcional, pero no de derecho edificable inherente al solar, que se considera limitado al que reconocen con carácter general las normas urbanísticas para la zona y grado en el que se encuentren.

5. Lo establecido en el artículo anterior supondrá que el propietario interesado en materializar la superficie edificable resultante del fondo mínimo, deberá abonar, previo a la obtención de la autorización de la aplicación de esta norma, el valor en metálico correspondiente al exceso de superficie edificable sobre la permitida en su zona y grado, aplicándole a este exceso valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales, o, en su caso, el de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valor catastral, todo ello de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en materia de valoraciones urbanísticas. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

6. Los ingresos derivados de la aplicación de esta norma serán destinados a los fines previstos en la LUAr.

Capítulo 3 Higiene y Calidad

Artículo 66 Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad

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

Artículo 67 Condiciones de exterior en viviendas

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas.

Artículo 68 Condiciones mínimas de las viviendas

Toda vivienda contará como mínimo con el programa definido en el apartado 2 del artículo 18 de estas normas, siendo la superficie mínima de vivienda de 35 m².

Artículo 69 Iluminación

La iluminación será natural en todas las piezas vivideras, a través de huecos en fachada. La superficie mínima exigida de iluminación para estas piezas será igual a 1/8 de la superficie útil en planta de la pieza.

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

forme el volumen de ventilación o iluminación.

Artículo 70 Dimensiones mínimas

Las dimensiones mínimas de las piezas de la vivienda serán las establecidas en el apartado 2 del Artículo 18 de estas normas.

Artículo 71 Comunicaciones verticales

Los zaguanes de entrada a edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de 2,00 metros hasta el acceso a la escalera.

Las mesetas y corredores de acceso en edificios de vivienda colectiva o con uso mixto con viviendas tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

Las escaleras de uso común en edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros y ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m².

Cumplirán en todo caso la anchura mínima que establecida en la normativa sectorial de utilización, accesibilidad y prevención de incendios, y especialmente en el CTE DB-SUA y CTE DB-SI.

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

- a) Superficie iluminación mínima 2/3 de la superficie útil de la caja.
- b) El lado mínimo del ojo de la escalera será 0,90 metros.
- c) Que se garantice suficientemente el sistema de ventilación.

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

Artículo 72 Ventilación

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

Los baños y aseos, locales de instalaciones, cuartos de basuras, despensas, trasteros y garajes, podrán ventilarse mediante conductos de ventilación que cumplan lo establecido en el CTE DB HS 3 y normativa de la complemente o sustituya. La salida de humos de las cocinas será independiente de la ventilación de éstas, cumpliendo lo establecido a este respecto por la misma normativa.

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

Artículo 73 Salida de humos y gases

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

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

En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto de colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema que cumpla la normativa de aplicación, especialmente lo establecido en el CTE DB HS 3.

Artículo 74 Saneamiento

1. Todas las edificaciones que requieran redes de desagüe verterán al alcantarillado intercalando una arqueta sifónica registrable. El ramal anterior a la conexión con la red municipal tendrá una pendiente mínima del 3%, y una sección máxima de 160 mm. Se permitirá una única conexión a la red municipal, pudiendo autorizarse una segunda conexión por razones justificadas siempre que se realice a calle distinta que la primera.

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

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

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

2. En todo el suelo urbano se prohíbe la construcción de pozos negros, fosas sépticas o cualquier otro método de recogida de vertidos que no sea el previsto en estas normas.

Se permitirán los pozos o fosas sépticas existentes en la actualidad en las edificaciones situadas en suelo no urbanizable que se ajusten a los distintos tipos permitidos por la normativa sectorial de aplicación y los prefabricados realizados por firmas especializadas que garanticen un correcto funcionamiento sanitario. En estos casos, se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de cualquier lindero, sin que ello exima a los propietarios de sus responsabilidades por daños y perjuicios a terceros, si estos se produjeran.

3. Las industrias cuyos vertidos no cumplan con los límites establecidos en el Reglamento de Vertidos de Aguas Residuales a las Redes Municipales de Alcantarillado (Decreto 38/2004 de 24 de febrero, B.O.A. 10 de marzo), deberán depurar dichos vertidos en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplir dichos límites.

4. Cada parcela de uso industrial o cada industria individual deberá contar con una arqueta de control de vertidos para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

Artículo 75 Dotaciones de comunicación

Para las infraestructuras comunes de telecomunicaciones la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento de Pluralismo; su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril; y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación

de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera de ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de infraestructura en edificios ya construidos.

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

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

Previsiones constructivas: el proyecto señalará el emplazamiento de la azotea de antenas, con fácil acceso por zonas comunes del edificio; situará el armario de cabecera o recinto de instalaciones de telecomunicaciones superior (RITS) bajo las antenas;

organizará un patinillo distribuidor registrable desde zonas comunes; situará por último el cuarto de control o recinto de instalaciones de telecomunicaciones inferior o modular, en su caso, todo ello adaptado a las características y dimensiones exigidos por su reglamentación.

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

Artículo 76 Locales destinados a comercio o industria

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

Artículo 77 Locales destinados a alojamiento de animales

No se autorizan explotaciones domésticas, entendiéndose como tales aquellas actividades ganaderas que se ubican en Suelo urbano.

Capítulo 4 Estéticas

Artículo 78 Obras de nueva planta

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

Las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas condiciones mínimas acordes con el resto del edificio, suficientes para garantizar la unidad compositiva de toda la fachada. Se prohíbe la realización del cerramiento de las plantas bajas mediante paredes provisionales y estructura vista, sin enlucido o revoco, una vez concluido el edificio se prohíbe sobrepasar la alineación oficial en las plantas bajas con materiales constructivos o remates decorativos de éstas.

Artículo 79 Obras sobre edificios demolidos

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

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

En caso de que la nueva edificación proyectada deje nuevas medianerías vistas, el promotor de la nueva edificación deberá asumir el coste derivado de su tratamiento como fachadas. Así mismo, deberá asumir a su costa los cambios de tendidos existentes, si fueran necesarios.

Artículo 80 Obras de reforma

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

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

Artículo 81 Materiales

Como materiales preferentes se aconsejan los existentes en las tipologías predominantes, así como los definidos en la normativa específica de estas normas para cada zona de suelo urbano.

Artículo 82 Pinturas

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

Artículo 83 Fachadas interiores y Medianeras

Las fachadas interiores y paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán igual tratamiento que las fachadas.

Artículo 84 Huecos

Se cuidará de que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales.

Artículo 85 Cubiertas

Las cubiertas serán, en general, inclinadas, con una pendiente máxima del 35%.

Se recomienda la teja árabe o prefabricada de forma y color análogos a las existentes, aconsejándose el uso de teja vieja. Se prohíbe expresamente la utilización de tejas negras y la pizarra.

Se autorizan cubiertas planas en las condiciones establecidas para cada calificación de suelo urbano en estas normas.

Artículo 86 Cerramientos y vallados

Los cerramientos y vallados de los patios a fachada y espacios libres en Suelo Urbano, podrán ser ciegos hasta dos metros de altura, en cuyo caso deberán cuidar la estética del entorno donde se realicen.

Los materiales deberán ser análogos en calidad y tratamiento a los empleados en la edificación interior, debiendo tratarse como fachadas.

Artículo 87 Conservación y limpieza

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

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

Artículo 88 Anuncios y rótulos

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los monumentos catalogados en este Plan General. Para la colocación de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparenten dichos edificios será necesaria la realización de una consulta previa a los servicios técnicos municipales, mediante aportación de documentación gráfica y escrita que justifique la necesidad de la instalación de dichos elementos y la solución planteada, de forma que se minimicen los impactos estéticos sobre dichos edificios.

Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar total o parcialmente superficies de iluminación, no elementos significativos de la composición de la fachada, no perturbarán las condiciones normales de luces y vistas de los predios colindantes, salvo conformidad expresa de la totalidad de los vecinos afectados.

Los anuncios de proporciones, dimensiones o localizaciones inusuales (espectáculos, industrias, comercios, etc.), deberán tener prevista su resolución y localización en el proyecto del propio edificio. Cuando se localicen en edificios preexistentes, se justificarán mediante proyecto de reforma de fachada que deberá

contemplar su incidencia en el entorno.

Los anuncios superpuestos a las fachadas en ningún caso podrán volar más del vuelo permitido para vuelos cerrados en el propio edificio, ni podrán tener ningún elemento saliente a una altura menor de 3,00 m. sobre ningún punto de la rasante de la acera, excepto en los casos en que el saliente de los mismos sea igual o inferior a 10 cm., en cuyo caso no existirá limitación de altura para su colocación.

Se prohíbe la instalación de carteles en espacios adyacentes a zonas verdes, riberas de ríos o edificios o monumentos incluidos dentro del catálogo de estas normas que pudieran ocultar la vista de estos elementos. Igualmente se aplicará esta prohibición a los supuestos de limitaciones visuales respecto a las señales indicadoras del tráfico.

Artículo 89 Antenas

Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes.

Artículo 90 Aparatos de aire acondicionado

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

- Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.
- Se deberán prever elementos de decoración/ocultación para evitar que la maquinaria quede a la vista.
- En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración/ocultación.
- La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.
- En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 3,00 m.
- En instalaciones o edificios de nueva planta así como en las plantas bajas de edificaciones ya existentes los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir del plano de fachada, debiendo permanecer ocultos a la vista.

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

Artículo 91 Tendido de ropa

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

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

Artículo 92 Elementos adosados

Cualquier elemento superpuesto o a superponer a las fachadas, capaz de alterar su composición o volumetría, deber contemplarse en su proyecto de ejecución, bien de obra nueva o bien de reforma, según los casos, cuando su magnitud e incidencia en el inmueble sea considerable.

Los elementos que no cumpliendo la presente normativa se encuentren debidamente autorizados, podrán permanecer en sus actuales condiciones, salvo en casos de renovación, modificación sustancial, cambio de titularidad o situación de cualquier índole que pudiera requerir nueva licencia, en cuyo caso el elemento en cuestión deberá adaptarse a estas normas.

Se prohíbe en fachadas exteriores la instalación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan de los paramentos exteriores, tales como chimeneas, conducciones, etc. En lo referente a las máquinas de aire acondicionado, se estará a lo establecido en el Artículo 88 de estas normas.

Artículo 93 Tendidos

En todas las zonas que sean objeto de proyecto de urbanización, se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad o telefonía que utilicen, regular y sistemáticamente, los edificios residenciales como parte esencial del soporte físico de su red de distribución.

Excepcionalmente, cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las compañías suministradoras, podrán instalarse nuevos tendidos aéreos que permanecerán exclusivamente en tanto se mantengan las razones que así lo justifiquen.

Los planes y proyectos que desarrollen temas de ordenación o edificación en los que tenga incidencia esta preceptiva transformación de tendidos aéreo a subterráneos, incluirán entre su documentación la ejecución de estos trabajos y el reparto de cargas que, en su caso, pudiera establecerse entre compañías suministradoras, Ayuntamiento y usuarios.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1 Vías públicas

Artículo 94 Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras

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

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

Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, entorno, pavimentos tradicionales existentes, etc. se adoptará el firme más conveniente.

Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes... etc.

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

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

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

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

Capítulo 2 Espacios libres públicos

Artículo 95 Urbanización de Zonas Verdes

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

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

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

Artículo 96 Conservación de Zonas Verdes existentes

Se entenderá como prioritario el cuidado y preservación de la vegetación existente en los espacios públicos. En este sentido, cualquier tipo de trabajo, infraestructura o edificación que tenga algún tipo de incidencia sobre el arbolado, independientemente del número de ejemplares, especie y edad de éstos, se reflejará puntualmente en la documentación del proyecto. Si se plantea alguna tala en viales públicos, no será autorizada a menos que se justifique la imposibilidad de conservar el árbol en su actual emplazamiento o su trasplante a otro lugar.

Independientemente las causas que lo provoquen, el causante de la pérdida de un árbol vendrá obligado a sustituirlo en el emplazamiento de indiquen los Servicios

Técnicos competentes. Cuando no sea posible reproducir exactamente la especie, porte y edad, se sustituirá con el ejemplar o ejemplares disponibles que, con mayor aproximación, puedan compensar el ejemplar eliminado.

Se prohíbe colocar carteles en los árboles, introducir clavos en ellos o utilizarlos como apoyo o sujeción de cualquier naturaleza que pueda infligirles alguna herida.

Se prohíbe también depositar en los alcorques desperdicios, residuos o productos químicos que puedan dañar al árbol o perjudicar su normal desarrollo.

Artículo 97 Mobiliario urbano

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos, públicos y privados, del mobiliario urbano de la ciudad, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que, a juicio de los Servicios Técnicos competentes, reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad

Capítulo 3 Servicios urbanos

Artículo 98 Red de abastecimiento de agua potable

Captación, Regulación, Depuración y Distribución:

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

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

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

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

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

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

En las zonas de parques y jardines, se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

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

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

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

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

El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riegos y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

Acometidas e Instalaciones interiores:

Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.

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

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

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

Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria.

Se instalará un contador por abonado, aunque la acometida sea común, salvo que los usuarios se constituyan en Comunidad de Propietarios en cuyo caso se podrá suscribir una sola Póliza de Abono General con un único contador general para facilitar el servicio de control y lectura, aún cuando la facturación se haga por tantos mínimos como viviendas o unidades de usuarios se sirvan a través de dicho contador.

La solicitud de Póliza de Abono deberá venir acompañada del preceptivo Boletín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.

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

Artículo 99 Saneamiento y Alcantarillado

En las zonas definidas como Suelo Urbano por este Plan General o en desarrollo de los Planes Parciales, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de

evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales o del sector. Las actuaciones que excepcionalmente requieran vertido directo o indirecto de residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Se cumplirá el Plan de Zona de Saneamiento y Depuración que se redacte en cumplimiento de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón y en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.)

(Orden de 1 de Octubre de 2001 del Departamento de Medio Ambiente), en su revisión más reciente aprobada por Decreto 107/2009 de 9 de Junio de 2.009.

Artículo 100 Redes de saneamiento

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

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

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

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

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

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

Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites

necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

Se establecerán pozos de registro entre 30 m. y 50 m.

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

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

a) En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.

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

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

Artículo 101 Acometidas de vertido

Todas las parcelas en Suelo Urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento. Se prohíben los vertidos directos e independientes a la red.

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

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

- Las secciones serán del diámetro que determine el Ayuntamiento para cada caso concreto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 102 Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento.

Como norma general, está prohibido verter directamente a la Red de Saneamiento Municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento.

Está estrictamente prohibido el vertido de purines y alpechines al alcantarillado.

Respecto al vertido y depuración, se observarán las disposiciones de la Ley 7/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón, y las disposiciones de la NTE-ISD/74 "Instalaciones de salubridad: depuración y vertido", el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

Artículo 103 Vertidos permitidos

Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la reglamentación que desarrolla la Ley de Aguas, o los organismos estatales o autonómicos del ramo: Ley 7/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón, Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

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

Artículo 104 Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que la Confederación Hidrográfica del Ebro establezca para los mismos, en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.

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

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

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

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente.

En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos de/o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc).

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

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

Artículo 105 Red de distribución de energía eléctrica

Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión, ubicadas en Suelo Urbano residencial. Las líneas de distribución urbana en Baja Tensión serán subterráneas, tolerándose cables trenzados adosados a la fachada, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las Normas complementarias establecidas por los Reglamentos de Baja y Alta Tensión y las compañías suministradoras.

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

En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta.

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

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

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

- Grado de electrificación elevada: 9.200 w

- Grado de electrificación básica: 5.750 w.

Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por la Instrucción Técnica del Ministerio de Industria correspondiente, ITC-BT-10. Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.

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

Artículo 106 Alumbrado Público

Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las Normas e Instrucciones

para Alumbrado Público de la D.G.A., entre las que está la Orden de 8 de abril de 1.987, de Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se regulan las especificaciones técnicas e inspección de las instalaciones de alumbrado público. En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio a alta tensión u otros sistemas similares.

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

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

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

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

Artículo 107 Red Telefónica

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior. El trazado de la red será subterráneo en el Suelo Urbano.

Artículo 108 Redes públicas de comunicaciones electrónicas

La explotación de las redes y la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas se realiza en régimen de libre competencia.

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

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Capítulo 1 Régimen de suelo urbano

Artículo 109 Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, los que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, los que han quedado inclui-

dos en la delimitación definida en los correspondientes Planos de este Plan General o los terrenos que, en ejecución del planeamiento, han sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Se distinguen dos categorías:

- a) Suelo Urbano Consolidado
- b) Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 110 Edificación en suelo urbano

En esta clase de suelo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar según se define en el Artículo 45 de estas normas o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 239 y 240 de la LUAr, tal y como establece el artículo 27.2 de la LUAr.

Artículo 111 Usos característicos en suelo urbano

- VIVIENDAS
- COMERCIOS
- SALAS DE REUNION
- ESPECTACULOS
- HOSTELERIA (Bares, Fondas, Hoteles, etc.)
- OFICINAS
- RELIGIOSOS
- CULTURALES
- DEPORTIVOS
- REPRESENTATIVOS
- TALLERES DOMESTICOS
- INDUSTRIAS ARTESANAS que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 15 C.V. y de 50 dB.(A) en potencia y sonido. El Ayuntamiento puede limitar estos usos, siempre que lo crea aconsejable. En todo caso, nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en la NBE-CA-82.

Artículo 112 Usos tolerados

- INDUSTRIALES que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la Legislación Vigente para las zonas residenciales.

- ALMACENAMIENTO siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

Artículo 113 Renovación del uso

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

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

Artículo 114 Usos prohibidos

- Los no incluidos en los anteriores apartados.
- Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial, y las pequeñas explotaciones, considerando como tales las comprendidas en el Anexo I del Decreto 200/97, de 9 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.
- Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50.dB. (A) medidos en el interior de la vivienda más próxima.
- Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en la Ley 7/2006, de protección ambiental de Aragón. Se exceptúan aquellas pequeñas instalaciones necesarias, para los usos permitidos en Suelo Urbano siempre y cuando cumpla la reglamentación que les sea de aplicación.

Artículo 115 Usos existentes

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que resultaron, según lo anterior, como PROHIBIDOS, se considerarán fuera de ordenación en cuanto a USO.

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

Capítulo 2 Ordenanzas de la edificación

SECCION 1ª CASCO ANTIGUO (R1)

Artículo 116 Ámbito y características

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

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

Artículo 117 Condiciones de usos

Los usos admitidos en esta zona del Suelo Urbano, dentro de las condiciones de compatibilidad entre usos definidos en la Sección 2ª de estas normas, son los siguientes:

117.1 USO CARACTERÍSTICO

USO RESIDENCIAL: Residencial de todo tipo.

117.2 USOS COMPATIBLES

GARAJES

TRASTEROS

USO COMERCIAL.

USO HOTELERO.

OFICINAS.

ESPECTACULOS.

RELIGIOSO.

CULTURAL.

DEPORTIVO.

REPRESENTATIVO.

SANITARIO.

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

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

117.3 USOS PROHIBIDOS

INDUSTRIAL: Todos los no recogidos como usos compatibles.

ALMACENAMIENTO: Todos los no recogidos como usos compatibles.

GANADERO: Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

Artículo 118 Condiciones de volumen

118.1 MANTENIMIENTO

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

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

118.2 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable será de 10,50 metros (B+2+Bajocubierta), medidos según indican las normas contenidas en el Título III Condiciones Generales de la Edificación. La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 m.

Se autoriza la planta bajocubierta, en las condiciones establecidas en las normas generales para esta planta. Los espacios ubicados en esta planta no computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas.

La altura máxima establecida en planta baja será de 3,50 m.

118.3 OCUPACION

La planta baja y los sótanos de los edificios podrán ocupar la totalidad del solar.

En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 75% de la parcela, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo al lindero posterior a 3 m. La superficie libre en plantas alzadas se acumulará en los linderos posteriores de parcela, a fin de formar patio de manzana.

Las parcelas que se acojan al fondo mínimo quedarán exentas del cumplimiento del retranqueo mínimo indicado, a menos que abran luces a la parte fachada posterior, en cuyo caso deberán cumplir lo establecido para dimensiones mínima de patios, y del cumplimiento de la ocupación máxima en plantas alzadas.

118.4 PARCELA MINIMA

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 100 m² de superficie y 8 m. de longitud de fachada al vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de este Plan, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el

programa mínimo de vivienda establecido en estas normas en caso de destinarse a uso residencial. Para otros usos autorizados, deberá justificarse que puede garantizarse el cumplimiento de la normativa específica de aplicación. En caso contrario, se deberá proceder a la normalización y agrupación de fincas.

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

Para la autorización de las agregaciones de parcelas que den lugar a fachadas de más de 16 m. de longitud, deberá aportarse, junto a la solicitud, un estudio de composición de fachadas que justifique la adecuación estética del edificio resultante al parcelario existente. Dicho estudio compositivo será vinculante para la redacción del correspondiente proyecto de edificación.

118.5 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En el Casco Antiguo se establece una edificabilidad máxima de 2,50 m²/m².

El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones. Sí se computarán a efectos de este cálculo las superficies de cesión obligatoria para formación de chaflán, en los casos que corresponda, según las condiciones establecidas en el artículo 62 de estas normas.

118.6 FONDO MÁXIMO Y MÍNIMO

No se establece fondo máximo en esta zonificación, debiendo respectarse en todo caso la condición de ocupación y de separación mínima a lindero posterior de 3 m.

Se establece un fondo mínimo edificable en todas las plantas de 8 m. para aquellas parcelas que por su tamaño y morfología, en aplicación de las normas de ocupación y edificabilidad produzcan soluciones que hagan inviable el desarrollo del programa mínimo de vivienda.

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

Para la autorización de la aplicación del fondo mínimo sobre una parcela deberá cumplirse el trámite establecido en el artículo 65, que deberá ser previo a la solicitud de la correspondiente licencia de obras.

118.7 ALINEACIONES

Las alineaciones establecidas en los planos correspondientes son obligatorias, no permitiéndose retranqueos a las fachadas con frente a vía o espacio público en plantas alzadas, permitiéndose retranqueos en plantas bajas por motivos justificados, para formación de accesos, escaparates, etc.

118.8 CUBIERTAS

Deberán ser necesariamente inclinadas, si bien se permitirán azoteas planas sin vista desde la calle, para lo cual deberán retranquearse respecto a la alineación de la calle un mínimo de 1,00 m., en un porcentaje máximo del 30% de la superficie total de la cubierta. La zona de retranqueo deberá resolverse con un faldón que se cubrirá de teja y que deberá tener una profundidad mínimo de 1,00 m. más el vuelo autorizado del alero sobre la vía pública.

La pendiente no podrá ser superior al 35% debiendo ajustarse lo más posible a la tradicional utilizada.

118.9 VUELOS

Se permiten cuerpos volados, cerrados y abiertos, a calles de anchura superior a 4 m. y a patio interior, siempre que los vuelos no reduzcan la superficie mínima de patio por debajo de lo establecido en estas normas.

Los vuelos cerrados máximos para esta zonificación serán:

- Calles y patios de anchura entre 4 y 8 m.: 0,25 m.
- Calles y patios de anchura superior a 8 m.: 0,50 m.

Los vuelos abiertos máximos para esta zonificación serán

- Calles y patios de anchura entre 4 y 8 m.: 0,40 m.
- Calles y patios de anchura superior a 8 m.: 0,60 m.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Artículo 61 de estas normas.

Artículo 119 Condiciones estéticas particulares

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

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

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

119.1 ALEROS Y FONDOS DE VUELO

Se establece un alero mínimo de 30 cm.

119.2 HUECOS

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de lo macizo predominará sobre lo hueco en las fachadas, prohibiéndose soluciones en las que los huecos o zonas acristaladas sean superiores al 50% de la superficie de cada fachada, salvo en la última planta, en la que se permitirán soluciones similares a los miradores o solanas tradicionales.

119.3 CARPINTERIA

Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento, en colores oscurecidos. Se permite el uso de carpinterías de aluminio y PVC en tonos oscuros, que no resulten agresivos, disonantes o llamativos.

Queda prohibido el uso del aluminio en su color natural.

119.4 BARANDILLAS

Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas, de formas simples, adaptadas en su diseño a las soluciones tradicionales de la zona.

119.5 CUBIERTAS

Serán inclinadas, de formas sencillas, con faldones vertiendo a las alineaciones exteriores, pendiente máxima del 35% y con la posibilidad anteriormente señalada de realizar una terraza parcial.

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

Se recomienda la utilización de aleros de tablas, canetes, mensulillas, picos tejas y molduras, al modo tradicional en la localidad.

119.6 FACHADAS

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

119.7 OBRAS DE REFORMA

Las obras de reforma deberán tender a recuperar texturas de muros de las fachadas originales, eliminando las obras y postizos posteriores que alteran el carácter de la fachada y procurando la reutilización de los vanos cegados en reformas anteriores.

No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

Si se pretende la apertura de nuevos huecos, se observarán las prescripciones establecidas para las obras de nueva planta.

119.8 VALLADOS

Cuando se proceda al vallado de un terreno o solar, se deberá realizar el cerramiento en materiales acordes al entorno que lo rodea, prohibiéndose la utilización de materiales vistos, debiéndose revocar y pintar el vallado con tonos acordes a lo definido en el apartado 119.6 para las fachadas.

Se prohíbe expresamente el vallado metálico, especialmente el realizado con malla de simple torsión.

119.9 SOLARES EXISTENTES

Es obligatorio el vallado de los solares, tanto existentes como derivados del derribo de antiguas edificaciones, según lo establecido en el apartado anterior, para garantizar la adecuada imagen estética del espacio público. Las medianeras vistas procedentes del derribo de edificaciones deberán ser tratadas en la forma establecida en el Artículo 79 de estas normas.

SECCION 2ª MANZANA CERRADA (R2)

Artículo 120 Ámbito y características

Zona que comprende las áreas de expansión de la población situadas más próximas al casco histórico, con coexistencia de viviendas unifamiliares aisladas en parcela, viviendas adosadas y edificación colectiva. El patrón de crecimiento de esta zona ha sido bastante irregular, siguiendo en algunas zonas la trama de la zona de casco histórico.

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

Dentro de esta ordenación se establecen dos grados: Grado 1 (R2a), que se corresponde con las zonas más próximas al casco antiguo, y más similares en cuanto a trama y edificación, y Grado 2 (R2b), que se corresponde con zonas puntuales de transición en las zonas de expansión de la población.

Artículo 121 Condiciones de uso

Los usos admitidos en esta zona del Suelo Urbano, dentro de las condiciones de compatibilidad entre usos definidos en el Título II de estas Normas, son los mismos que los establecidos para la calificación de Casco Antiguo.

Artículo 122 Condiciones de volumen

122.1 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable se establece en función del grado, medida según indican las normas contenidas en el Título III Condiciones Generales de la Edificación. La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 m.

Las alturas máximas permitidas son las siguientes:

Grado 1 (R2a):12,50 m. (B+3).

Grado 2 (R2b): 9,50 m. (B+2).

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

La altura máxima establecida en planta baja será de 4,00 m.

122.2 OCUPACION

La edificación en planta baja y sótano podrá ocupar el 100% del terreno. En altura se podrá llegar al 75% de ocupación de la superficie total de la parcela neta, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo a lindero posterior de 3 m. La superficie libre en plantas alzadas se acumulará en los linderos posteriores de parcela, a fin de formar patio de manzana.

Las parcelas que se acojan al fondo mínimo quedarán exentas del cumplimiento del retranqueo mínimo indicado, a menos que abran luces a la fachada posterior, en cuyo caso deberán cumplir lo establecido para dimensiones mínima de patios, y del cumplimiento de la ocupación máxima en plantas alzadas.

PARCELA MÍNIMA

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 150 m² de superficie y 10 m. de longitud de fachada al vial público.

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

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

122.3 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad se establece en función del grado, siendo la edificabilidad máxima permitida.

Grado 1 (R2a): 3,0 m²/m².

Grado 2 (R2b): 2,0 m²/m².

El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones. Sí se computarán a efectos de este cálculo las superficies de cesión obligatoria para formación de chaflán, en los casos que corresponda, según las condiciones establecidas en el artículo 62 de estas normas.

122.4 FONDO MÁXIMO Y MÍNIMO

Será de aplicación lo establecido en el artículo 118.6. para la zonificación de Casco Antiguo.

122.5 ALINEACIONES

Las alineaciones establecidas en los planos correspondientes son obligatorias, no permitiéndose retranqueos a las fachadas con frente a vía o espacio público en plantas alzadas, permitiéndose retranqueos en plantas bajas por motivos justificados, para formación de accesos, escaparates, etc.

122.6 CUBIERTAS

Será de aplicación lo establecido en el artículo 118.8. para las cubiertas en la zonificación del Casco Antiguo.

122.7 VUELOS

Se permiten cuerpos volados, cerrados y abiertos, a calles de anchura superior a 4 m. y a patio interior, siempre que los vuelos no reduzcan la superficie mínima de patio por debajo de lo establecido en estas normas.

Los vuelos cerrados y abiertos máximos para esta zonificación serán:

- Calles y patios de anchura entre 4 y 8 m.: 0,40 m.

- Calles y patios de entre 8 y 10 m.: 0,60 m.

- Calles y patios de más de 10 m.: 1,00 m.

Se cumplirán las condiciones generales establecidas en el Artículo 61 de estas normas para los vuelos.

Artículo 123 Condiciones estéticas

Se prestará especial, atención a la disposición de volúmenes y elementos formales utilizando volúmenes simples de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el

entorno que las circunde pero evitando fusiones y mimetismos. A tal efecto, se establecen con carácter de recomendación los criterios contenidos para el Casco Antiguo en el artículo 119.

Se prohíbe expresamente en esta calificación los acabados de cubierta en color negro.

Se permite el acabado en greca chapada para las medianeras.

SECCION 3ª VIVIENDA UNIFAMILIAR MIXTA (R5)

Artículo 124 Ámbito y características

Zona que comprende las nuevas áreas de crecimiento resultantes de las nuevas unidades de ejecución y que será de aplicación también a la zona de suelo urbanizable delimitado de uso residencial en la que así se determine. Se establecen un único grado, en el que se permite la implantación de dos tipologías distintas para favorecer la coexistencia de vivienda unifamiliar entre medianeras en zonas más próximas a suelos consolidados con estructura de ciudad compacta con la tipología de vivienda aislada o adosada en parcela retranqueada de sus linderos.

Artículo 125 Condiciones de uso

Los usos admitidos en el suelo urbano residencial unifamiliar son los siguientes:

125.1 USO CARACTERÍSTICO

USO RESIDENCIAL: Residencial unifamiliar.

125.2 USOS COMPATIBLES

USO RESIDENCIAL: Residencia comunitaria.

USO COMERCIAL: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

USO HOTELERO: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

OFICINAS: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALANDA

44051 TR PGOU DN- NU NORMAS URBANÍSTICAS Página 92 de 175

RELIGIOSO: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

CULTURAL: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

DEPORTIVO: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

REPRESENTATIVO: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

125.3 USOS PROHIBIDOS

RESIDENCIAL: Residencial colectivo

INDUSTRIAL

ALMACENAJE

GANADERO

Artículo 126 Condiciones de volumen

126.1 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable se establece en B+1 y 7 m. de altura. La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 m.

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

126.2 OCUPACIÓN MÁXIMA

La edificación se situará respetando las alineaciones establecidas en estas Normas, con una ocupación máxima en ambos grados del 60% en todas las plantas.

126.3 PARCELA MINIMA

Se establece una parcela mínima en segregaciones y parcelaciones de 150 m² y 7,5 m. de fachada.

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

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

126.4 EDIFICABILIDAD MAXIMA

Se establece una edificabilidad máxima de 1,0 m²/m² sobre parcela neta.

126.5 SITUACION DE LA EDIFICACION

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

Vivienda unifamiliar aislada: 3 m. mínimo a todos los linderos excepto a viales.

Vivienda unifamiliar adosada: 3 m. mínimo al lindero posterior

En la tipología de vivienda unifamiliar adosada, el mencionado retranqueo deberá cumplirse en el conjunto edificatorio. En agrupaciones de más de 10 viviendas unifamiliares adosadas, deberá preverse una separación de 5 m. entre cada grupo de 10 viviendas o fracción.

126.6 FONDO MÁXIMO Y MÍNIMO

Dada la tipología prevista, no se establece fondo máximo ni mínimo.

126.7 APARCAMIENTOS

En la zona se obliga a resolver las necesidades de aparcamientos que generen las nuevas construcciones en función de los siguientes standards:

- Una plaza por vivienda.
- Una plaza por cada 100 m² construidos para el resto de usos (o el mínimo determinado en función de las condiciones establecidas en cada uso)

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

126.8 CUBIERTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALANDA

44051 TR PGOU DN- NU NORMAS URBANÍSTICAS Página 94 de 175

Podrán ser inclinadas o planas. La pendiente en cubiertas inclinadas no podrá ser superior al 35%, debiendo ajustarse lo más posible a la tradicional utilizada.

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

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

126.9 VUELOS

Se permiten cuerpos volados, cerrados y abiertos, a calles y a parcela propia, en planta primera.

Los vuelos cerrados máximos para esta zonificación serán de 0,70 m.

Los vuelos abiertos máximos para esta zonificación serán de 1,00 m.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Artículo 61 de estas normas.

Artículo 127 Condiciones estéticas

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que los circunde. A tal efecto, se establecen con carácter de recomendación los criterios contenidos para el Casco Antiguo en el artículo 119.

Se permite el acabado en greca chapada para las medianeras.

Artículo 128 Jardinería

Será obligado ajardinar el 30% de la superficie de la parcela libre de edificación en las tipologías de vivienda unifamiliar en cada uno de los grados, o bien su tratamiento mediante "acabados blandos", con gravillas, jardinerías, etc., prohibiéndose espacios libres completamente pavimentados.

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

SECCION 4ª ZONA INDUSTRIAL (I2)

Artículo 129 Ámbito y características

Zona que comprende el área existente para la implantación de usos industriales, que será de aplicación también a la zona de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

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

Los parámetros básicos aquí indicados serán concretados y ampliados en los correspondientes planes parciales a realizar en las zonas de suelo urbanizable de uso industrial que se encuentra en desarrollo y pendiente de desarrollar.

El proyecto de construcción de los polígonos industriales se encuentra incluido en el Grupo 6 del Anexo III (Proyectos de zonas industriales) de la Ley 7/2006, de 22 de junio (actualizado por Decreto 74/2011, de 22 de marzo), por lo que el órgano ambiental decidirá, aplicando los criterios establecidos en el anexo IV de la citada Ley, si dicho proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental.

Artículo 130 Condiciones de uso

130.1 USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL: Permitida la industria de todo tipo. Se permite la implantación de industrias clasificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, siempre que se adopten las medidas de máxima seguridad que se requieran para cada caso concreto.

Para su autorización será necesario el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, previo a la preceptiva calificación de la actividad por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA).

130.2 USOS COMPATIBLES

RESIDENCIAL: Una vivienda unifamiliar para personal de control, vigilancia y Mantenimiento de las instalaciones en parcelas iguales o superiores a 2.000 m², justificando su necesidad. Se limita el número a una vivienda por instalación industrial.

ALMACENAMIENTO: Relacionado con usos industriales. Permitido el almacenamiento nocivo o peligroso siempre que se adopten las medidas de máxima seguridad que se requieran para cada caso concreto. Para su autorización será necesario el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, previo a la preceptiva calificación de la actividad por INAGA.

COMERCIAL: Permitido sin limitación. Permitidas las Cooperativas de Campo y Consumo, con expresa autorización municipal.

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

HOSTELERÍA: Permitido sin limitación

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

RELIGIOSO: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

CULTURAL: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

DEPORTIVO: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

REPRESENTATIVO: En situación 5ª o 6ª de las establecidas en el artículo 15.

Se admitirán también otros usos vinculados al principal, siempre que sean compatibles con los admitidos y no sean residenciales.

130.3 USOS PROHIBIDOS

GANADERO

RESIDENCIAL: Todos excepto lo indicado para vivienda unifamiliar vinculados a instalación industrial.

Artículo 131 Condiciones de volumen

131.1 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable se establece en 10,50 m. (B+2 para zonas de oficinas), pudiendo autorizarse alturas superiores en caso de necesidades concretas de la industria a implantar, previa justificación adecuada y autorización municipal.

131.2 OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación sobre o bajo rasante no será superior a la establecida a continuación, en función de la superficie de parcela:

• Parcelas de superficie menor o igual a 4.000 m²: 80%

• Parcelas de superficie mayor de 4.000 m²: 70%

En la zona de parcela no ocupable se prohíbe todo tipo de construcción, excepto el cerramiento perimetral, depósitos enterrados, marquesinas para aparcamientos (que deberán encontrarse libres de cualquier tipo de cerramiento lateral), casetas de control de accesos de superficie no superior a 10 m² y casetas para perros de volumen superior a 1 m³.

131.3 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima establecida se limita a 1,20 m²/m² sobre parcela neta.

131.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los edificios se alinearán respecto al vial de acceso, permitiéndose en parcelas mayores de 4.000 m² retranqueos respecto a la fachada siempre que se justifique su necesidad. La separación al resto de linderos se establece en:

• Parcelas de superficie menor o igual a 4.000 m²: 3 m.

• Parcelas de superficie mayor de 4.000 m²: 5 m.

Cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario, o naves nido, los retranqueos laterales deberán cumplirse para el conjunto de la edificación, manteniéndose la posición respecto a fachada en las mismas condiciones, y debiendo cumplirse para el conjunto de la edificación las restantes condiciones de ocupación y edificabilidad.

131.5 PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima en segregaciones y agrupaciones será:

• Polígono Fuensalada: 10.000 m²

• Resto zonas: 600 m², con frente de fachada mínimo de 20 m.

En caso de agrupación de naves, bien sean pareadas, tipo nido o desarrolladas en hilera, el frente mínimo de fachada por elemento de la agrupación podrá reducirse hasta 10 m. El número de elementos de la agrupación que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por la superficie mínima parcela.

131.6 APARCAMIENTO

Toda parcela de superficie superior a 1.000 m² deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de parcela ocupada, lo cual deberá reflejarse en el correspondiente proyecto de Edificación.

Artículo 132 Condiciones higiénico-sanitarias

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

SECCION 5ª ZONA DE EQUIPAMIENTOS**Artículo 133 Ámbito y características**

Comprende los suelos destinados a equipamientos existentes o previstos en cada una de las zonificaciones anteriormente definidas en este plan general.

Artículo 134 Condiciones de uso**134.1 USO CARACTERÍSTICO**

EQUIPAMIENTOS: Equipamiento docente, social, religioso, deportivo, cultural, administrativos, recreativo, de servicios, aparcamiento, etc. De acuerdo a lo establecido para cada uno de ellos en los correspondientes planos de calificación de este Plan General.

134.2 USOS COMPATIBLES

RESIDENCIAL: Una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento, con una superficie máxima de 90 m² útiles. Residencial colectivo en promociones públicas de interés social.

COMERCIAL: Pequeño comercio en planta baja en situación 4ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

TERCIARIO: En planta baja, en situación 4ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

HOSTELERÍA: En planta baja, en situación 4ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

134.3 USOS PROHIBIDOS

Todos los no indicados como característicos o compatibles.

134.4 CAMBIO DE USOS

Podrá plantearse el cambio de uso de una tipología de equipamiento a otra, siempre que el uso previsto sea a su vez un uso de equipamiento, y no sean de uso docente, social o deportivo, mediante aprobación del Ayuntamiento pleno, tras aprobación inicial del Alcalde y sumisión a información pública por el plazo de un mes.

En el caso de fijación de destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados para equipamiento docente, social o deportivo, se procederá de acuerdo a lo establecido en el artículo 80 de la LUAr.

Artículo 135 Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación de los equipamientos serán las derivadas de la zonificación del entorno inmediato del equipamiento o las establecidas en el planeamiento de desarrollo en caso de equipamientos provenientes de suelos urbanos no consolidados o urbanizables.

Podrá, mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, plantearse soluciones edificatorias que permitan la mejor resolución de cada caso concreto.

Artículo 136 Condiciones estéticas

Serán de aplicación las correspondientes al entorno inmediato en que se ubiquen los equipamientos, con la salvedad indicada en el artículo anterior, previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

SECCION 6ª ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**Artículo 137 Ámbito y características**

Comprende los suelos destinados a espacios libres y zonas verdes existentes o previstos en cada una de las zonificaciones anteriormente definidas en este plan general.

Artículo 138 Condiciones de uso

Los usos permitidos se limitan a las instalaciones propias de parques y jardines, considerando como tal los aseos públicos, kioscos, casetas de mantenimiento e instalaciones y similares. El resto de usos se consideran como usos prohibidos.

Artículo 139 Condiciones de edificación**139.1 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE**

La altura máxima edificable se establece en 3 m. (B), pudiendo autorizarse alturas superiores en caso de necesidades concretas de la instalación a implantar, previa justificación adecuada y autorización municipal.

139.2 OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima se limita al 20% de la superficie neta del espacio libre o zona verde.

139.3 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima se establece en 0,2 m²/m².

Artículo 140 Condiciones estéticas

Serán de aplicación las correspondientes al entorno inmediato en que se ubiquen los espacios libres y zonas verdes, con la salvedad indicada en el artículo 135, previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

SECCION 7ª ZONA DE COMUNICACIONES

Artículo 141 Ámbito y características

Comprende los suelos destinados a viario, aparcamientos, infraestructuras de transporte individual o colectivo, así como los servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Artículo 142 Condiciones de uso

Los usos permitidos se limitan a las instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios a la ciudad. El resto de usos se consideran como usos prohibidos.

Artículo 143 Condiciones de edificación

143.1 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable se establece en 3 m. (B), pudiendo autorizarse alturas superiores en caso de necesidades concretas de la instalación a implantar, previa justificación adecuada y autorización municipal.

143.2 OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima se limita al 20% de la superficie neta.

143.3 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima se establece en 0,2 m²/m².

143.4 APARCAMIENTOS

Todas las plazas de aparcamientos serán directamente accesibles desde la vía pública. Como mínimo el 2% del total de las plazas señaladas se destinarán a uso reservado para minusválidos.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento son de 2,20 m. x 4,50 m., siendo las de aparcamiento para minusválidos como mínimo de 3,30 m. x 4,50 m.

Artículo 144 Condiciones estéticas

Serán de aplicación las correspondientes al entorno inmediato en que se ubiquen, con la salvedad indicada en el artículo 135, previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

Capítulo 3 Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado

Artículo 145 Desarrollo del suelo urbano no consolidado

En la superficie de Suelo Urbano No Consolidado definida en el presente Plan General de Ordenación Urbana están previstas dos formas de actuación, en función de las distintas características de estos suelos. Se delimitan los correspondientes sectores de Suelo urbano no consolidado, dentro de los cuales se definen Unidades de Ejecución, en algunas de las cuales se establece la ordenación pormenorizada y resto de condiciones necesarias para su ejecución. Las determinaciones relativas a cada una de las Unidades de Ejecución definidas en este Plan General se establecen en las fichas que se encuentran en documento Anejo a estas Normas.

Capítulo 4 Normas de protección de edificios

Artículo 146 Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas tienen por objeto la protección de edificios de interés.

El ámbito de aplicación serán las posibles intervenciones sobre los edificios catalogados, estableciéndose tres niveles de catalogación, cuyas condiciones se definen en los artículos siguientes:

- Conjuntos de interés de interés cultural. Conjuntos destinados a una protección integral, declarados Bienes de Interés Cultural por el Gobierno de Aragón.

- Edificios de interés de interés arquitectónico. Edificios singulares de valor histórico artístico considerados urbanísticamente como elementos que han sido hitos en torno a los que se ha organizado la estructura urbana, o bien, de un valor arquitectónico singular.

- Edificios de interés ambiental. Edificios que históricamente han determinado la imagen urbana

Artículo 147 Bienes de Interés Cultural

Pertenece a este grado las siguientes edificaciones y conjuntos:

Castillo de Calanda, del siglo XI, derruido durante la I Guerra Carlista, objeto de una reciente restauración y catalogado como Bien de Interés Cultural por el Gobierno de Aragón, en la categoría de Zona Arqueológica, mediante Resolución de 17 de abril de 2006, publicada en el BOA de 22 de mayo de 2006.

Artículo 148 Condiciones de intervención en Bienes de Interés

Cultural y su entorno de protección

La realización de obras o actividades en los bienes de interés cultural o en el entorno de los mismos, siempre subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación, deberá contar antes de la licencia municipal con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural (Artículo 35.2 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo).

Sobre los edificios y conjuntos pertenecientes a este grado de protección sólo se admitirán intervenciones de restauración, consolidación y mantenimiento, además de las dirigidas al estudio y recuperación mediante investigaciones arqueológicas que pudieran desarrollarse.

Previamente a la ejecución de cualquier tipo de obras será necesario realizar un levantamiento gráfico de la totalidad del edificio y las fachadas de los medianeros (si existieran). La intervención se efectuará a través de un proyecto en el que, además de las obras a realizar, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto tanto para la restauración de elementos individualizados como para el resto, sin que en ningún caso se alteren

los aspectos fundamentales del edificio. Así mismo deberá tenerse en cuenta, para la intervención en estos edificios y conjuntos la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.

Se atenderán también a lo dispuesto en la normativa anteriormente descrita las intervenciones que se realicen en el entorno de afección de estos edificios y conjuntos.

Artículo 149 Edificios de interés arquitectónico

Es preciso diferenciar aquellos bienes catalogados en base a una declaración específica según la Ley 3/1999, de 10 de marzo del resto. Los bienes inmuebles pertenecientes al primer grupo son:

Antiguo Convento de los Padres Dominicos, del siglo XVIII, actualmente destinado a Casa de Cultura, declarado Bien Catalogado según Orden de 4 de septiembre de 2008 del Gobierno de Aragón, publicada en el BOA de 24 de septiembre de 2008.

Casa Fortón-Cascajares, actual Centro Buñuel Calanda, edificio Neoclásico recientemente rehabilitado, declarado Bien Catalogado según Orden de 30 de septiembre de 2002 del Gobierno de Aragón, publicada en el BOA de 21 de octubre de 2002.

Convento de Carmelitas Descalzos o "Desierto de Calanda", declarado Bien Catalogado según Orden de 25 de marzo de 2004 del Gobierno de Aragón, publicada en el BOA de 19 de abril de 2004.

Cualquier intervención en un bien inmuebles catalogado y en su entorno precisará la autorización previa del Departamento responsable de patrimonio cultural (artículo 51.2 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo).

El resto de edificaciones de interés arquitectónico son las siguientes:

1. La Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Esperanza, con orígenes del siglo XIII, y construcción definitiva entre los siglos XVII y XVIII, de estilo neoclásico.

2. Iglesia del Pilar, de principios del siglo XVIII, de estilo barroco.

3. Ermita del Pilar (Humilladero), del siglo XV y XVI, de estilo renacentista con adiciones posteriores

4. Palacio Allanegui, con logia superior de tipo aragonés.

5. Edificio Plaza de España nº 12, realizada por el arquitecto Ricardo Magdalena, que fue propiedad de la familia Buñuel.

6. Nevera, del siglo XVII, en la calle Zaragoza.

7. Acueducto de los Arcos, sobre el río Guadalopillo, de construcción árabe.

8. Puente nuevo, acueducto-viaducto sobre el río Guadalupe, del año 1.704.

Artículo 150 Condiciones de intervención en edificios de Interés arquitectónico

Las posibles intervenciones a realizar en estos edificios deberán respetar tanto su configuración externa como la del interior del edificio.

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

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

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

Artículo 151 Edificios de interés ambiental

1. Ermita de Santa Bárbara, de principios del siglo XVIII, de estilo barroco.

2. Arco de San Roque, antiguo portal de entrada a la villa, dedicado al patrón de las fiestas de verano de la localidad.

3. Calvario, con acceso a través de un arco de piedra de estilo barroco, en el cual se desarrollan los Vía Crucis.

4. Ermita de San Blas, fundada en el año 1.675, reconstruida en el siglo XIX, y objeto de sucesivas restauraciones.

5. Ayuntamiento, con frescos de estilo rococó y carácter conmemorativo en la fachada lateral.

6. Edificio C/San Miguel nº 12

7. Edificio C/ Mayor nº 43

8. Edificio C/ Nueva nº 4

9. Edificio C/ Mayor nº 30

10. Edificio C/ Mayor nº 5

11. Casa Sancho Izquierdo

12. Soportales Plaza de España

13. Edificio C/ Mayor nº 26

14. Edificio c/ Mayor nº 39

15. Torre María

Artículo 152 Condiciones de intervención en Edificios de interés ambiental.

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

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1 Régimen del Suelo Urbanizable

Artículo 153 Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable está formado por los terrenos que se clasifican como tales en el planeamiento, por prever su transformación a través de su urbanización en las condiciones establecidas por el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

Artículo 154 Delimitación y calificación del suelo urbanizable

El Suelo Urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que han sido clasificados como tales, y cuyos sus límites vienen establecidos en el Plano de Ordenación del Municipio PO-2 "Clasificación del Suelo". Se desarrollarán urbanísticamente mediante Plan Parcial.

Se distinguen en este Plan General, dos categorías:

Suelo Urbanizable Delimitado

Según el artículo 16.1 de la LUAr está constituido por los sectores de urbanización prioritarios previstos en este PGOU.

Se han definido en este PGOU dos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, cuyas fichas se encuentran en un documento Anejo a estas Normas:

- Sector SE-9 y 10 "Calanda Sur", de uso residencial
- Sector SE-11 "Masada Grande Cascajares", cuya ordenación pormenorizada se determina en el Plan Parcial del Polígono Industrial Masada Grande Cascajares. 2ª Fase, aprobado definitivamente.

Suelo Urbanizable No Delimitado

Según el artículo 16.1 de la LUAr lo constituye todo el suelo urbanizable no definido como Suelo Urbanizable Delimitado.

Condiciones para la delimitación de sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado

Como criterio general, no podrán delimitarse nuevos sectores antes del desarrollo completo del Suelo Urbanizable Delimitado, salvo que se acredite la concurrencia de un objetivo de interés público.

Los criterios o condiciones para la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado son:

- Límites trazados en base a los sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (Caminos, acequias, etc), incluyendo en su ámbito la parte proporcional de suelo vinculado por el PGOU a zonas verdes y dotaciones

- Cuando se prevea la división del Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado en dos o más, previamente a la tramitación del plan parcial tendrá que aprobarse un documento de análisis de la ordenación referido a todo sector inicial, que acredite que su desarrollo responde a un programa adecuado, que el tamaño de los sectores resultante es el apropiado para posibilitar la autonomía técnica, urbanística y económica de las actuaciones consecuentes, y que la dimensión de las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que resultaría de aplicar a su superficie los módulos de reserva correspondientes resulta suficiente, tanto a efectos de garantizar la autonomía de la urbanización resultante, como de posibilitar su mejor relación con las dotaciones existentes en su entorno.

- Justificación de la idoneidad y adecuación de la actuación a través de la consulta sobre la viabilidad de la delimitación planteada al Ayuntamiento en los términos descritos en el artículo 25 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 155 Evaluación de impacto ambiental

Será de aplicación cuando las características de superficie o de algún otro de los aspectos contemplados en la Ley así lo requieran.

Se define como un documento técnico, que se incorporará como anejo al Plan Parcial.

El contenido de la Evaluación de Impacto Ambiental será el definido en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

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

Capítulo 2 Condiciones del planeamiento de desarrollo

El Suelo Urbanizable Delimitado se desarrollará mediante Plan Parcial, que podrá ser de iniciativa pública o privada, que contenga las determinaciones de la Ley 3/09, de Urbanismo de Aragón y el Reglamento que la desarrolla.

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

En Suelo Urbanizable No Delimitado, cualquier interesado en promover su urbanización, deberá plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan, en los términos establecidos en el Artículo 25 de la LUAr.

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1 Régimen de Suelo No Urbanizable

Artículo 156 Suelo No Urbanizable

Forman parte del Suelo no Urbanizable, los terrenos del término municipal en los que concurran algunas de las siguientes circunstancias:

a) El suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, incluyendo los excluidos por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental 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 aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) Aquel suelo que no se considera conveniente para su transformación en urbano de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por este Plan General.

Artículo 157 Delimitación y calificación del suelo no urbanizable

El Suelo No Urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que tienen algunos de los requisitos señalados en el artículo precedente de las presentes Normas Urbanísticas. Sus límites vienen establecidos en el Plano de Ordenación del Municipio PO-2 "Clasificación del Suelo".

Se distinguen en este Plan General, dos categorías:

Suelo No Urbanizable Especial

Según el artículo 19 de la LUAr está constituido por los terrenos a los que este Plan General reconoce este carácter y, en todo caso, los siguientes:

a) Los enumerados en el apartado a) del artículo anterior

b) Los terrenos que, en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

En estos terrenos, de acuerdo a lo establecido en la LUAr en su artículo 33, se prohíbe cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinja el régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

En particular se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar aislada en esta categoría de suelo.

Únicamente se autorizarán construcciones, instalaciones o usos que se prevean en los instrumentos definidos en el apartado 1 del citado artículo 33 de la LUAr, de acuerdo a lo establecido en el apartado 2 del mismo artículo.

En el Término Municipal de Calanda existen unas zonas definidas en las que se da este régimen especial de protección que conlleva el Suelo No Urbanizable Especial:

- LIC "Salada de Calanda"
- Montes de Utilidad Pública "Pinar y Rodaznar"
- Vías pecuarias
- Yacimientos arqueológicos y paleontológicos
- Riesgo natural por inundación en período de retorno de 500 años
- Riesgo natural por pendientes
- Carreteras
- Embalse y Canal de Calanda
- Líneas eléctricas

Suelo No Urbanizable Genérico

Son los terrenos que, debido a su valor agrario, o por sus especiales características físicas, no requiere de ninguna protección especial.

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

Dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable Genérico se ha definido un área de Protección del Entorno Industrial en la zona inmediata a los terrenos que ocupa actualmente el Polígono Industrial "Masada Grande Cascajares" con el objeto de preservar esos terrenos para una futura ampliación del mismo. Además de las condiciones de uso y edificación características de esta clase de suelo descritas en estas Normas Urbanísticas, en esta superficie que se ubica en la linde oeste de la zona industrial actual no están permitidos los siguientes usos:

- Cultivos permanentes
- Parques eólicos o placas solares
- Desarrollos residenciales o turísticos, incluyendo la vivienda unifamiliar aislada
- Granjas e instalaciones ganaderas
- Actividades extractivas y de almacenamiento de residuos de cualquier tipo y naturaleza
- Actuaciones de carácter infraestructural que no tienen que ubicarse necesariamente en una zona industrial
- Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto

Artículo 158 Parcelaciones

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 considerará parcelación urbanística la división 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.

En suelo no urbanizable no se permitirán parcelaciones urbanísticas. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas o que infrinja la legislación urbanística, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución núcleo de población en los términos establecidos en el Artículo 160 de estas normas.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines, a menos que los fraccionamientos sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

A efectos de parcelación rústica, se considera como superficie mínima la establecida para las unidades de cultivo establecidas en la Orden de 27 de Mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura. En dicha orden se establece como unidad mínima de cultivo en secano 1,75 Hectáreas (17.500 m²) y en regadío 0,25 Hectáreas (2.500 m²).

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

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

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

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

- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

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

Artículo 159 Evaluación ambiental

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

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

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

Capítulo 2 Condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable

Artículo 160 Núcleo de población

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

Artículo 161 Medidas tendentes a evitar la formación de núcleo de población

A fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto a otras edificaciones o construcciones de las mismas características, se establecen las siguientes condiciones en Suelo No Urbanizable

a) Parcela mínima

Se establece una superficie de 10.000 m² de parcela mínima para el uso de vivienda unifamiliar. A efectos de otros usos se admitirá como superficie de parcela mínima la establecida como unidad mínima de cultivo, según se define en estas normas.

b) Distancia entre edificaciones

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

c) Retranqueos

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

Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas, deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, ó 3 metros del borde del pavimento, si este existiese. El tratamiento de la pared de cierre deberá ser acorde al entorno y poseer una razonable calidad, estética y funcional; no permitiéndose realizarlo en materiales o disposición ajenos al ambiente donde se sitúa el cerramiento.

Se incluyen entre las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, las siguientes:

- 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 de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros o distancia inferior que establezca el plan general.
- 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 162 Condiciones de volumen**a) Edificabilidad**

Particularmente en el caso de concesión de licencia para vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable, sólo podrá autorizarse una vivienda por parcela con independencia del tamaño de ésta, no rebasando los edificios los trescientos metros cuadrados de superficie construida y teniendo las parcelas, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie.

En el resto de los usos autorizados, la superficie de edificación autorizable no podrá exceder de 0,10 m²/m² de superficie de parcela, no entrando en el cómputo de edificabilidad las pequeñas instalaciones y los cubiertos de una sola planta vinculados a explotaciones agrarias que ocupen superficies inferiores a 15 m². Se permite excepcionalmente 0,5 m²/m² para granjas o industrias agropecuarias.

b) Altura máxima

Salvo en casos especiales de interés social, imprescindibles para la función del edificio, la altura reguladora será de 7 metros. La altura máxima visible del edificio será de 10 metros. El número de plantas permitido será de 2, incluyendo la planta baja.

Artículo 163 Condiciones estéticas

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

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

Artículo 164 Masicos, retiros rurales o agrícolas

Construcciones destinadas a guarecerse el propietario y sus aperos o herramientas principalmente en parcelas de la huerta en las que el uso agrícola también está asociado al de ocio y/o recreativo, aunque no el residencial.

La parcela mínima se establece en 4.000 m².

Condiciones de volumen específicas

Superficie edificable máxima en Planta Baja: 1,50 m² por cada 100 m² de parcela con un máximo de 60 m²

Superficie edificable máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²

Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²

Altura máxima: 3,50 metros.

Número de Plantas: 1 (Planta Baja)

Altura máxima de cumbrera: 5 metros.

En ningún caso tiene carácter residencial, ni temporal ni permanente, por lo que no puede presentar compartimentaciones propias de las viviendas como dormitorios, cocinas o baños. Se permite exclusivamente la disposición de una pila fregadero y de un aseo, dotado de inodoro, lavabo y ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación de las aguas residuales.

No se permite la construcción de plantas sótanos ni el aprovechamiento bajo cubierta. Los porches deberán mantener siempre sus tres caras abiertas.

Capítulo 3 Condiciones de uso en suelo no urbanizable genérico**Artículo 165 Usos permitidos y usos prohibidos**

En esta categoría de suelo queda prohibida la urbanización y parcelación urbanística, permitiéndose únicamente su utilización para los siguientes usos y actividades:

165.1. USOS VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRARIAS:

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

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

- Cultivo agrícola de regadío.
- Cultivo agrícola de secano.
- Praderas y pastizales.
- Plantaciones forestales.
- Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación superficial que no suponga un movimiento de tierras con una elevación o un desmonte del terreno que provoque diferencias de cota superior a dos metros (2 m.), ni afecten a superficies mayores de 100 ha; caminos interiores de las explotaciones agrarias; investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación; instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras.
- Cámaras frigoríficas en explotación familiar.
- Invernaderos.
- Vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación
- Construcciones de tipo recreativo vinculadas al disfrute del medio rural, que no podrán ser de carácter residencial.

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

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará 0,1 m²/m², permitiéndose 0,5 m²/m² para granjas o industrias Agropecuarias. La concesión de licencias y autorizaciones corresponde directamente al Ayuntamiento, debiendo considerar en determinados casos la aplicación de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental. Serán de aplicación asimismo los parámetros establecidos en los artículos 161, 162 y 163 de estas normas.

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

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

También tendrán esta consideración los Organismos Públicos que ostenten competencias en materia de agricultura y conservación de la naturaleza, y las Organizaciones Profesionales Agrarias.

En todo caso cualquier actividad que genere ruidos, olores u otros riesgos derivados de la actividad deberá estar situada a una distancia superior a 1000 m de cualquier suelo urbano o suelo urbanizable.

165.2 USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

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

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

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

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

También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero con limitación de cincuenta camas y el uso de restaurantes y bares con limitación de cien plazas de comedor o ciento veinte metros cuadrados de superficie destinada al público, admitiéndose en ellos la actividad de pequeño comercio como la venta de artesanía, productos típicos y alimentación.

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

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio Organismo con capacidad para otorgar licencia. En caso de usos cuya competencia para el otorgamiento de la licencia corresponda al Ayuntamiento, serán de aplicación los parámetros establecidos en los artículos 161, 162 y 163 de estas normas.

165.3 USOS VINCULADOS A LA SANIDAD MORTUORIA Y CEMENTERIOS.

En virtud del artículo 61 de la Ley 6/2002 de 15 de Abril, de Salud de Aragón, corresponde a las entidades locales el control sanitario de los cementerios y de la sanidad mortuoria.

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

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

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

165.4 USOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL.

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

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

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

- Los usos vinculados a Centros Penitenciarios y de Reclusión.

- Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

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

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

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

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

- Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y no puedan definirse como Explotaciones Familiares Agrarias.
- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.
- Las Agrupaciones de Defensa Sanitaria (A.D.S.).
- Los restantes usos dotacionales cuando necesariamente hayan de emplazarse en Suelo No Urbanizable.
- Todos los no mencionados anteriormente que se describen en el artículo 31 de la LUAr.

En todo caso, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 m²/m².

Para la concesión de la preceptiva licencia municipal de edificación, será obligatoria la previa autorización obtenida por el procedimiento previsto en el artículo 32 de la LUAr. Deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro a efectos de vertidos por su posible contaminación de acuíferos o de cauces públicos.

165.5 USO DE VIVIENDA FAMILIAR AISLADA

Las viviendas unifamiliares que vayan a instalarse en este tipo de suelo elegirán lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 160 y 161 de estas normas.

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

165.6 RENOVACIÓN EDIFICIOS RURALES ANTIGUOS

Las "masadas" son edificios rurales antiguos de carácter familiar en suelo no urbanizable propios del hábitat tradicional. Vinculados a los usos agropecuarios de los terrenos que les rodean, comprenden el conjunto de dependencias necesarias para la explotación de los recursos agropecuarios de su entorno, generalmente en terrenos de secano.

Conforme a lo dispuesto en la letra c) del artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se permiten las obras de renovación de este tipo de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial siempre y cuando se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de las mismas.

La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio cuando su tamaño lo permita, siempre y cuando las construcciones renovadas se destinen a establecimientos hoteleros, albergues turísticos, alojamientos de turismo rural, empresas de restauración o empresas de turismo activo.

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

Condiciones de volumen específicas:

- Superficie edificable máxima no superior al 100% de la preexistente.
- Altura máxima limitada por la existente en la edificación original.

También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones.

Artículo 166 Otros usos

Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el Suelo No Urbanizable, se requerirá la presentación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación Municipal, en primera instancia, y los Organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

Artículo 167 Granjas

En lo que respecta a las distancias mínimas de una granja, tanto a viviendas aisladas como al límite del Suelo Urbano, se atenderá a la normativa vigente en el Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, y en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Respecto a las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas al núcleo urbano relacionadas en el cuadro del Anexo VI Decreto 94/2009, será de aplicación la correspondiente a núcleos de más de 3.000 habitantes de derecho, con unos mínimos respecto a las instalaciones ganaderas de porcino, vacuno, equino, aves, conejos y cualquier otra especie según lo establecido en el citado Anexo VI.

167.1 MÁXIMO NÚMERO DE CABEZAS

Se establece un límite para las granjas de porcino de 1.000 cabezas de ganado

167.2 CONDICIONES EXIGIBLES A LOS ALOJAMIENTOS DE GANADO

En cuanto a las condiciones exigibles a los alojamientos de ganado se estará a lo previsto en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas en suelo urbano.

Capítulo 4 Condiciones de uso en suelo no urbanizable especial

Artículo 168 Construcciones en suelo no urbanizable especial

En el Suelo No Urbanizable Especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza o lesione el valor específico a proteger. Será de aplicación lo establecido en el artículo 33 de la LUAr.

En particular se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar aislada en esta categoría de suelo.

Artículo 169 LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) "Salada de Calanda"

En cuanto al régimen específico de usos y autorizaciones en esta categoría de suelo en virtud de la protección de esta zona, este PGOU se remite a la Directiva 92/43 CE sobre los LICs, así como a la normativa posterior que la desarrolle, aunque específicamente se detallan los siguientes:

RÉGIMEN DE USOS Y AUTORIZACIONES

Usos Prioritarios

Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los hábitats prioritarios y de interés comunitario, de las áreas críticas para la fauna catalogada como amenazada y de la protección del patrimonio natural existente.

Usos Permitidos

- Agrarios tradicionales e incluidos en revegetaciones y regeneraciones de la cobertura vegetal que no interfieran negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitats naturales y asociados a especies amenazadas que han justificado la delimitación de estos espacios naturales.

- De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural, como torres de vigilancia y construcciones e instalaciones de pequeña entidad necesarias para el estudio y control de las especies de fauna y vegetación y de prevención y alarma de incendios.

- Usos vinculados a la ejecución y mantenimiento de las carreteras y otras infraestructuras existentes.

Usos Prohibidos

Todos los no especificados, entre los que destacan los siguientes, sin menoscabo de otros no enunciados:

- Vinculados al servicio de las obras públicas en los casos de compatibilidad con otras zonas de esta clase de suelo.

- Granjas e instalaciones agropecuarias.

- Actividades extractivas y de almacenamiento de residuos de cualquier tipo y naturaleza.

- Viviendas y cualquier actuación que requiera uso residencial incluyendo acampadas de todo tipo.

- Movimientos de tierras y roturaciones no justificadas a partir de los usos permitidos y siempre sin alteraciones que mermen las exigencias ecológicas de los hábitats prioritarios y de interés comunitario señalados para la delimitación de los Lugares de Importancia Comunitaria y las áreas críticas para las especies amenazadas.

- Talas y desbroces de formaciones vegetales consideradas representativas de los hábitats prioritarios y de interés comunitario.

En todos los casos las construcciones y edificaciones compatibles se prohíben en las áreas de riesgo natural por inundación asociado a los cauces fluviales.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Actuaciones Previas

Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en esta zona y, si no guarda relación directa con la gestión del lugar o pueda afectar de forma apreciable a los hábitats y áreas críticas y sensibles para la fauna, se someterá a una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el lugar que tenga en cuenta los objetivos de conservación asignados a cada zona (Artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE). Todo ello sin menoscabo de los supuestos obligados al procedimiento de Evaluación Ambiental, de acuerdo a la legislación de referencia y al trámite reducido de Análisis de Impacto Ambiental, regulados específicamente en el capítulo de normas de protección del territorio.

Superficie Construida

En esta zona la actuación no excederá en ningún caso de una ocupación superficial superior a 50 m², estando justificada la superficie construida en función de los usos prioritarios o permitidos a los que se adscriben.

Altura Máxima

Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de 3 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta, limitando la altura máxima a 4 metros.

Se exceptúa de lo anterior los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como permitidos o prioritarios en esta zona.

Artículo 170 Montes de Utilidad Pública "Pinar y Rodaznar"

Los Montes de Utilidad Pública catalogados tienen la condición de Suelo No Urbanizable en base al artículo 33.1 de la Ley 15/2006, de 28 de diciembre de Montes de Aragón, y se regirán por el régimen de usos y autorizaciones de esta normativa y de la que la desarrolle.

RÉGIMEN DE USOS Y AUTORIZACIONES

Usos Prohibidos

- Actuaciones que requieran la construcción de instalaciones permanentes y puedan ser ubicadas en otros lugares menos impactantes (industrias de primera transformación, grandes instalaciones pecuarias, vertederos, etc).

- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros
- Construcciones y edificaciones industriales
- Construcciones y edificaciones públicas singulares
- Construcciones residenciales aisladas
- Actuaciones de carácter infraestructural que no tienen que ubicarse necesariamente en los Montes de Utilidad Pública como instalaciones varias de servicio a la carretera o vertedero.

Usos Permitidos

- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos biológicos: Se permitirán las directamente ligadas a la explotación de los recursos biológicos (gestión forestal, ganadera y cinegética) además de los abastecimientos de agua.

- Actuaciones de carácter turístico – recreativas: Se permitirán las actuaciones menos impactantes y más ligadas al uso recreativo del medio natural y se prohibirán las instalaciones de carácter más urbano y con infraestructuras permanentes (parque rural, instalaciones deportivas, albergues, parque de atracciones, etc).

- Aquellas actividades de carácter infraestructural para las que no es posible excluir los Montes de Utilidad Pública tales como carreteras, embalses, antenas, abastecimientos etc.

- Viviendas ligadas a la gestión de los montes y de guardería.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima

Con objeto de cumplir lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón, en cuanto a los criterios para la edificación aislada en suelo no urbanizable genérico, se establece como dimensión mínima una hectárea.

Altura máxima

Salvo casos especiales de interés social imprescindibles para la función del edificio, la altura reguladora será de 7 m.

La edificación construida no superará los 500 m².

Retranqueos

Los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 metros a los linderos y caminos existentes y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables. Este retranqueo podrá reducirse a 3 metros cuando se trate de ampliaciones de usos existentes.

Artículo 171 Vías pecuarias

El régimen de usos y autorizaciones en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial está definido en el artículo correspondiente a la "Protección vías pecuarias y caminos rurales" del Capítulo 2 "Protección General del Territorio" del Título IX "Normas de Protección" de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 172 Yacimientos arqueológicos, paleontológicos y bienes del Patrimonio Cultural Aragonés

En lo que respecta a las normas de protección de los yacimientos arqueológicos y de los Bienes de Interés Cultural, incluido el ramal del Camino de Santiago, deberán tenerse en cuenta tanto la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español como la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés (artículos 66 a 68), y el régimen especial previsto en el artículo 40.1g) de la LUAr.

RÉGIMEN DE USOS Y AUTORIZACIONES

Usos Prohibidos

En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

- Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.

- Obras destinadas a la captación de agua.

- Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

- Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

- Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

- Construcción o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

- Construcciones y edificaciones públicas singulares.

- Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

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

- Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.

- Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.
- Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

Usos Permitidos

Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

Usos sometidos a Autorización Administrativa

- Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo autonómico competente por razón de la materia.

- Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico, es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.

Artículo 173 Protección por riesgos naturales: Inundación en un período de retorno de 500 años de los ríos Guadalope y Guadalopillo

La Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones clasifica las zonas inundables por razón del riesgo de la siguiente forma:

• Zonas A, de riesgo alto: Son aquellas zonas en las que las avenidas de 50 , 100 ó 500 años producirán graves daños a núcleos de población. También se considerará zonas de riesgo máximo aquellas en las que las avenidas de 50 años producirían impactos a viviendas aisladas, o daños importantes a instalaciones comerciales o industriales y/o a los servicios básicos.

• Zonas B de riesgo significativo: Son aquellas zonas, no coincidentes con las zonas A, en las que la avenida de los 100 años produciría impactos en viviendas aisladas, y las avenidas de período de retorno igual o superior a los 100 años, daños significativos a instalaciones comerciales, industriales y/o servicios básicos.

• Zonas C de riesgo bajo. Son aquéllas, no coincidentes con las zonas A ni con las zonas B, en las que la avenida de los 500 años produciría impactos en viviendas aisladas, y las avenidas consideradas en los mapas de inundación, daños pequeños a instalaciones comerciales, industriales y/o servicios básicos.

Conforme a lo anterior se considera que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida de los 500 años cumplan una o más de las siguientes condiciones:

- Que el calado sea superior a 1 m.
- Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Usos Prohibidos

- Ganadero
- Industrial, salvo las actividades extractivas
- Instalaciones turísticas, deportivas y de ocio, salvo instalaciones abiertas, tales como parques, zonas deportivas y de ocio, compatibles con una inundación.
- Vivienda unifamiliar aislada
- Las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

Usos Permitidos

- Estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios

- Los sistemas generales de espacios libres: jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población

- Infraestructuras lineales, siempre que permitan la preservación del régimen de corrientes.

Artículo 174 Protección por riesgos naturales: Pendientes

Comprende unos suelos próximos al Calvario y a la zona deportiva con pendientes superiores al 20% y topografía compleja, en los que las actuaciones que implican transformación o alteración del suelo pueden generar riesgos de erosión.

RÉGIMEN DE USOS Y AUTORIZACIONES

Se pueden destinar al uso agrícola, para preservar el paisaje existente, pero prohibiéndose la instalación de invernaderos.

Se podrán implantar las actuaciones consideradas de Interés público compatibles con la protección de este suelo, como son: áreas recreativas, usos dotacionales y usos de infraestructura, cumpliendo en todo caso con las prescripciones establecidas para dichas actuaciones y, en particular, en este suelo deberán integrarse en el paisaje, no alterando los valores paisajísticos protegidos, y en caso de actuaciones recreativas, potenciando dichos

valores. En este caso, se valorará además, de manera específica, la repercusión en el paisaje de la ladera, de las citadas actuaciones, siendo motivo suficiente para su desestimación a pesar de la justificación de interés público.

Artículo 175 Red de carreteras

El régimen de usos y autorizaciones en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial está definido en el artículo correspondiente a la "Protección de la red de carreteras" del Capítulo 2 "Protección General del Territorio" del Título IX "Normas de Protección" de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 176 Embalse y Canal de Calanda

El régimen de usos y autorizaciones en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial está definido en el artículo correspondiente a la "Protección del recurso agua" del Capítulo 2 "Protección General del Territorio" del Título IX "Normas de Protección" de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 177 Líneas eléctricas

El régimen de usos y autorizaciones en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial está definido en el artículo correspondiente a la "Protección de la red de transporte de energía" del Capítulo 2 "Protección General del Territorio" del Título IX "Normas de Protección" de las presentes Normas Urbanísticas.

TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1 Planeamiento de Desarrollo

Artículo 178 Instrumentos de planeamiento

Este Plan General podrá desarrollarse, según la clasificación del Suelo, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

a) En Suelo Urbano Consolidado

- A través de un Plan Especial de Reforma Interior.
- A través de Estudios de Detalle.
- A través Actuaciones aisladas y Actuaciones de normalización de fincas

b) En Suelo Urbano No Consolidado

- A través de un Plan Especial de Reforma Interior o de Unidades de Ejecución.
- A través de Planes parciales

c) En Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado

- A través de Plan Parcial

d) En Suelo No Urbanizable Genérico y Especial

- A través de Planes Especiales

Artículo 179 Actuaciones aisladas

El Suelo Urbano Consolidado podrá desarrollarse mediante actuaciones aisladas en los siguientes supuestos:

- Completar la urbanización de parcelas con el fin de que alcancen la condición de solar.
- Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente previstas por el Plan General de Ordenación Urbana de Calanda en esta clase de suelo.
- Ejecutar sistemas generales.
- Obtener los terrenos en que se ejecuta la urbanización.

La gestión de estas actuaciones podrá llevarla a cabo la Administración mediante la aprobación de proyectos de obras ordinarias o cualquier otra persona directamente sobre parcelas o solares existentes o previa normalización de fincas.

Artículo 180 Actuaciones de normalización de fincas

La normalización de fincas es un procedimiento abreviado que se emplea siempre y cuando no sea necesario efectuar un reparto de beneficios y cargas pero sea preciso adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del Plan General.

La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte a más del quince por ciento de la superficie de la finca y que las disminuciones del aprovechamiento subjetivo del propietario otorgado por el Plan tampoco superen el quince por ciento.

Deberá presentarse, de oficio o a instancia de parte interesada, una solicitud junto con el correspondiente Proyecto de Normalización que contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

b) Delimitación de la unidad de normalización, cuando no esté delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana o si se modifican los límites allí previstos.

c) Relación de los propietarios y otros titulares de derechos sobre las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, así como de los demás interesados según los datos que consten en el Catastro, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.

d) Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.

e) Documentos de información, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.

f) Documentos sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas

La normalización la aprobará por el Alcalde, previa notificación a los afectados, otorgándoles un plazo de audiencia de veinte días. El acuerdo municipal tendrá acceso al Registro de la Propiedad, conforme a la legislación registral.

Artículo 181 Planes Especiales

El Ayuntamiento, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrá redactar Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

1.- En el desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular Planes Especiales para las siguientes finalidades y otras análogas:

a) Desarrollo de los sistemas generales.

b) Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

c) Mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas o tratamiento de residuos.

d) Protección del patrimonio edificado y reforma interior en el Suelo Urbano.

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

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

2.- El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales en los artículos 57 ó 60 de la LUAr y 97 a 99 del Reglamento.

Artículo 182 Unidades de ejecución

Se entiende por tal la unidad mínima de ejecución del presente Plan General para cumplimiento conjunto de lo deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la

totalidad de su superficie, tal y como establece el artículo 145 de la LUAr.

Las actuaciones en suelo urbano consolidado que por su escasa entidad o por acuerdo mutuo entre los propietarios y el Ayuntamiento, no necesiten reparcelación ni compensación, son consideradas como actuaciones aisladas o de normalización según se definen en los artículos 138 a 140 de la LUAr.

La modificación de las Unidades de Ejecución ya delimitadas, cuando proceda, se ajustará al procedimiento previsto en el artículo 68 de la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 183 Estudios de detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle en Suelo Urbano según lo previsto en el Artículo 67 de la LUAr y en los artículos 125 a 129 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, con los siguientes objetivos y condiciones, para prever, modificar o reajustar según los casos:

a) Alineaciones y rasantes en las calles o vías propuestas por el Plan General, siempre que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada espacios libres públicos o privados.

b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del 3.º planeamiento.

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

El procedimiento, contenido y documentación será el establecido en los artículos 68 de la LUAr y 126 a 129 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

Artículo 184 Planes Parciales

El Plan General de Ordenación Urbana en el Suelo Urbanizable Delimitado y de sectores de suelo urbano no consolidado que no dispongan de ordenación pormenorizada se desarrollará mediante Planes Parciales. En el Suelo Urbanizable No Delimitado previamente a la realización del Plan Parcial se delimitará el sector correspondiente mediante la consulta establecida en el artículo 25 de la LUAr.

El contenido y documentación será el establecido en la legislación vigente (Capítulo II del Título Segundo de la LUAr).

Capítulo 2 Gestión urbanística

Artículo 185 Sistema de actuación

La ejecución de las actuaciones que se deriven de este Plan General en el Suelo Urbano podrá realizarse mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 125 de la LUAr .

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

a) Gestión directa por Expropiación

b) Gestión directa por Cooperación

c) Gestión indirecta por Compensación

d) Gestión indirecta por urbanizador

e) Edificación Forzosa

Artículo 186 Proyectos de reparcelación

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

El contenido, documentación y procedimiento de los proyectos de reparcelación será el establecido en la Sección 2ª del Capítulo III del Título Cuarto de la LUAr.

Artículo 187 Proyectos de urbanización

Las obras de urbanización correspondientes a redes de servicio o viales, en las áreas de Suelo Urbano que lo precisen, se utilizarán mediante la formulación de Proyectos de Urbanización ateniéndose tanto en su redacción como en su tramitación a lo establecido en la legislación urbanística.

No obstante, para las obras aisladas previstas y para las de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes, en el Suelo Urbano Consolidado, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción o redactará él mismo Proyectos de Obras Ordinarias que aprobará según el artículo 290 de la LUAr.

Los Proyectos de Urbanización, que serán redactados por técnicos de competencia legal, contendrán los siguientes documentos:

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

b) Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y de detalle de las obras y servicios.

d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico administrativas de las obras y servicios.

e) Presupuesto de todas las obras y servicios con las correspondientes mediciones y cuadros de precios descompuestos.

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

a) Relación con nombres y apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.

b) Previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización propuestas, con indicación de los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entra aquél y los futuros propietarios de los solares.

c) Garantías del exacto cumplimiento de todos los compromisos.

Artículo 188 Ejecución de la urbanización

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, si éste así lo acordara.

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

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

Artículo 189 Cesiones y urbanización

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tienen las siguientes obligaciones:

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

b) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

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

En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.

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

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

d) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella 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 inmuebles de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.

e) Ceder obligatoria 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 a la LUAr y al planeamiento aplicable.

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

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

Artículo 190 Cargas de la urbanización

Las obras de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios de terrenos afectados son las establecidas en los apartados 1, 3 y 4 del Artículo 146 de la LUAr.

Artículo 191 Conservación de la urbanización

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo del Ayuntamiento, una vez se haya efectuado la cesión de aquéllas, o de la Entidad Urbanística de Conservación cuando sea preceptiva. (Artículo 146 de la LUAr).

TÍTULO IX. NORMAS DE PROTECCION

Capítulo 1 Normas de protección civil

Artículo 192 Antecedentes

La Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencias de Aragón, en su Artículo 19.-Ordenación del territorio y urbanismo, indica que "los instrumentos de ordenación del territorio y los urbanísticos, tras su aprobación inicial, serán sometidos a informe preceptivo de la Dirección General competente en materia de protección civil sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos".

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

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

Artículo 193 Nivel General

Desde el punto de vista de Protección Civil deben ser considerados las siguientes condiciones de riesgo que afectan al conjunto de la actuación definida en este PGOU:

193.1 AVENIDAS DE AGUA

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

Entendemos que si bien los estudios de mayor detalle deben concretarse en los Planes Parciales que desarrollen el PGOU, los criterios de actuación a nivel general son irrenunciables del propio PGOU, y en el mismo

deberán indicarse, que para el estudio de los posibles caudales en avenidas de agua deben ser considerados para el cálculo, unos periodos de retorno de 500 años, que se considera adecuado por coincidir con los que en estos momentos se consideran por Protección Civil del Gobierno de Aragón y por el Organismo de Cuenca.

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

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

193.2 INCENDIOS

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

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

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

el ya declarado. En consecuencia debe disponerse de un equipo de actuación y protección lo más próximo posible, pues en este caso el factor tiempo se convierte en crítico.

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

193.3 RIESGOS GEOLÓGICOS

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

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

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

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

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

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

193.4 RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

Ante vertidos accidentales de sustancias peligrosas en zonas comunes, debe disponerse de sistemas que controlen y eviten la fuga de dichas sustancias, en la red de pluviales, que eviten el vertido directo al alcantarillado. Atención a la propagación de nube tóxica por efecto de viento de cloro procedente de la depuradora de aguas residuales.

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

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

193.5 ACCESIBILIDAD

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

Artículo 194 Nivel particular para esta actuación

El modo y manera de gestionar las emergencias en el núcleo urbano se debe contemplar en un Plan de Auto-protección en el que se proponga de forma general la gestión de las mismas en el ámbito de actuación de este PGOU.

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

194.1 AVENIDAS DE AGUA

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

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

194.2 INCENDIOS

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

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

194.3 RIESGOS GEOLÓGICOS

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

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

194.4 RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

Ante vertidos o escapes accidentales de sustancias peligrosas en zonas privadas, debe disponerse de sistemas que controlen y eviten la fuga de dichas sustancias, y que permitan su gestión adecuada. Establecer, según la importancia de la emergencia, protocolos de información con el escalón superior.

Artículo 195 Criterios de protección civil

Desde el punto de vista de Protección Civil y atención de emergencias, deben solicitarse a las nuevas edificaciones los siguientes requisitos:

- De carácter documental

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

- Designación comercial y técnica del producto
- Cantidad o consumo anual, indicando su uso a lo largo del tiempo
- Composición química (número de CAS)
- Modo de suministro
- Almacenamiento
- Situaciones de emergencia o accidentales, posibles en todo el proceso; transporte, almacenaje, manipulación, consumo y eliminación final.
- Compatibilidad, y efectos inducidos, con otros productos del proceso propio, o de situación geográfica próxima.
- Riesgos internos y externos (flora, fauna y medio ambiente) que se derivan del uso de ese producto
- Medidas de seguridad y de protección habituales y en situaciones de emergencia.
- Se establecerán una serie de Procedimientos, para las distintas situaciones de emergencia que previsiblemente se puedan producir, organizando la cadena de responsabilidad de las distintas personas, que puedan estar implicadas en la gestión de cada una de ellas, los avisos a Instituciones, y en todo caso a

Protección Civil mediante el teléfono 112.

- De control

- Se dispondrá, para cada actividad, de un punto de vertido final único, salvo que se demuestre técnicamente su improcedencia.
- Existirá una arqueta final, fuera del recinto de la actividad, que permita el libre acceso, al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal.

Se deberá proponer que:

1º.- Mediante las presentes Normas Urbanísticas se establezca la necesidad, para los desarrollos urbanísticos de futuros Planes Parciales o Estudios de Detalle, de que se realice un Estudio de afección de avenidas, realizado sobre la base de un estudio hidrológico en el que se consideren los caudales y calados que se corresponden con periodos de retorno de 100, y 500 años. Con estos datos se simulará, mediante programa informático, las distintas áreas inundables para cada uno de los periodos de retorno considerados.

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

Capítulo 2 Protección general del territorio

Artículo 196 Protección de la red de carreteras

Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

No tendrán la consideración de carreteras:

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

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

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

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

196.1 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

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

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

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

196.2 ZONA DE SERVIDUMBRE

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

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

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

196.3 ZONA DE AFECCIÓN

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

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, excepto en los tramos urbanos de dichas vías.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, excepto en los tramos urbanos de dichas vías.

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

196.4 LÍNEA DE EDIFICACIÓN

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

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

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

Artículo 197 Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias

De acuerdo con la legislación vigente en materia de ferrocarriles, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario (Real Decreto 2387, de 30 de diciembre de 2004), se estable-

cen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

a) Zona de dominio público

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (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.

b) Zona de protección

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el PGOU, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas. Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera.

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

c) Límite de edificación

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de la Ley 39/2003.

Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de la línea. En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas).

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

(Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio).

Artículo 198 Protección de vías pecuarias y caminos rurales

Las vías pecuarias se regirán por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas sobre terrenos colindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8 m.) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación.

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

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien sí constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros (8 m.).

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 m.) del eje del camino, o tres metros (3 m.) del borde del pavimento si éste existiese.

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

Artículo 199 Protección de la red de transporte de energía

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión, estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1.968, a la Ley de 18 de Marzo de 1.966 y Decreto de 20 de Octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de Septiembre de 1.973.

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

- Sobre puntos accesibles a personas $3,3 + 100 \text{ V}$ metros, con un mínimo de 5 metros
- Sobre puntos no accesibles a personas $3,3 + 150 \text{ V}$ metros, con un mínimo de 4 metros
- En el caso de masas de arbolado $1,5 + 150 \text{ V}$ metros, con un mínimo de 2 metros ($V = \text{Tensión de la Línea en KV.}$)

Artículo 200 Otros tendidos aéreos

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de Marzo de 1.976 sobre expropiación forzosa, e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianas para los servicios de Telecomunicación y Radiodifusión del Estado.

Artículo 201 Protección del recurso Agua

La protección del recurso agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1985, de 2 de Agosto, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/86, del 1 de Abril), y la ley 6/2001 de 17 de mayo de Ordenación y participación en la gestión del agua.

201.1 CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES FLUVIALES

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

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

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una ZONA DE DOMINIO PUBLICO de cinco metros de anchura.

b) A una ZONA DE POLICIA de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce.

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

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

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

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

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

201.2 AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES EN LA ZONA DE POLICÍA

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

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

– Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.

– Uso industrial-comercial, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.

– Usos residenciales, como césped, jardines, zonas de juego, etc.

– Usos recreativos públicos y privados, como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo de equitación, cotos de caza, etc.

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

– Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de los 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

– Las construcciones residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,5 m. salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadas hasta el nivel de dicha avenida.

201.3 ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Está constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona el Organismo de Cuenca solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

201.4 PROTECCIÓN DE LOS ACUÍFEROS

Se entiende por acuífero aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido, y por las cuales el agua puede fluir.

Al margen de lo señalado en otros apartados de estas Normas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del Organismo de Cuenca.

201.5 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN RIPÍCOLA

La red fluvial incluye, además de las unidades físicas ya delimitadas, masas de vegetación natural paralelas al cauce y orlando lagos, lagunas y zonas encharcadizas, cuya composición está basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad edáfica continua que aportan los sistemas fluviales y lagunares.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, además de la modificación, alteración, quema o deterioro de los sotos, salguerales, carrizales, juncales y toda vegetación natural de ribera que conlleve un cambio de uso de estas zonas de tan importante papel ecológico.

201.6 EXTRACCIÓN DE MATERIALES

La extracción de áridos, o cualquier materia, en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces, requerirán autorización administrativa, que se transmitirán a través de los Artículos 52 al 54 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe la extracción de materiales fuera de los cauces de cualquier heterometría existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

201.7 CONTAMINACIÓN

Se entiende por contaminación la acción y el efecto de introducir materias o formas de energía, o introducir condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración física o química de la calidad del agua en su estado natural y que impida sus usos posteriores o su función ecológica.

Al respecto, se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación y alteración de los cauces, lagos, lagunas y embalses, y sus márgenes.

Artículo 202 Protección de la flora, fauna y de los espacios naturales

En lo que respecta a las Normas de protección, conservación, restauración y mejora de los recursos naturales y, en particular, las relativas a los espacios naturales y a la flora y fauna silvestres, se estará a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad y en la ley 6/1998 de 19 de mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

Artículo 203 Protección del paisaje

Para proteger el paisaje, se somete a licencia la realización de publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleros, y se prohíbe la misma en Suelo No Urbanizable Especial en razón de sus valores naturales y paisajísticos.

No se considera publicidad los carteles y rótulos toponímicos e informativos, pero en materiales y situación se atenderán a las características del medio en que se sitúen, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente de carreteras.

Con el fin de proteger los valores paisajísticos existentes, los proyectos de obras y/o construcciones que puedan tener un efecto significativo sobre la calidad visual del entorno, deberán cumplir con la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental incluido el impacto paisajístico de las infraestructuras.

Artículo 204 Protección respecto a las actividades extractivas

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cobertura vegetal a partir de revegetación y repoblación con especies autóctonas o, en lugares apropiados, mediante cultivos o plantaciones susceptibles de aprovechamiento agrario.

Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un Plan de Restauración del espacio natural afectado en los términos de los Reales Decretos 2994/1982 y 1161/1984 y las Ordenes Ministeriales que los desarrollan de 20 de Noviembre y 13 de Junio respectivamente, con independencia, si hubiere lugar, de la redacción de una Evaluación de Impacto Ambiental (Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos).

Artículo 205 Limitaciones a la contaminación atmosférica

En relación con las actividades molestas, se exigirá para autorizar su funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir emisión de humos o polvo, estén dotados de los elementos necesarios para evitar molestias.

En lo que respecta a las actividades peligrosas, insalubres o nocivas deberá observarse lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Artículo 206 Elementos de interés histórico-artístico, arqueológico y cultural

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan. El Ayuntamiento, de acuerdo con el Consejo Provincial de Urbanismo y previo informe preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

Artículo 207 Yacimientos arqueológicos y paleontológicos

Esta protección especial se aplicará también a los Bienes de Interés Cultural y yacimientos arqueológicos y paleontológicos que se incluirán en el Documento "Catálogo" que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Calanda.

En los sectores en los que existan yacimientos arqueológicos y paleontológicos al descubierto, se prohíbe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación.

En los sectores en los que no existen yacimientos al descubierto pero haya razones que permitan suponer su existencia, cualquier tipo de intervención estará condicionado a la investigación previa.

En los yacimientos arqueológicos y paleontológicos declarados como tales en estas Normas, no podrá realizarse operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

Capítulo 3 Legislación aplicable

Artículo 208 Normas Subsidiarias Provinciales

Además de las Normas del Plan General reflejadas en las presentes Normas Urbanísticas, serán de aplicación en todo el término municipal la Normas de protección contenidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Teruel, quedando las determinaciones expresadas en dichas Normas sometidas a las revisiones que pudieran hacerse de las mismas.

Artículo 209 Otra legislación aplicable

También será de aplicación en el término municipal la legislación vigente que tienda a proteger el medio ambiente natural y el patrimonio histórico-artístico, en particular, entre otras, las siguientes disposiciones:

Estatal:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto ambiental de proyectos. – Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Autonómica:

- Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural de Aragón
- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.
- Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.
- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.
- DECRETO 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.
- Ley 2/1999 de 24 de febrero, de Pesca en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Ley 6/1998 de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

TÍTULO X. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 210 Actos sujetos a licencia

a) Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, licencia ambiental de actividad clasificada, de inicio de actividad, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

b) El Ayuntamiento podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

c) El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales, se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

d) Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes que de manera no exhaustiva se enumeran a continuación:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas

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

10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11.- Los usos de carácter provisional.

12.- El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15 Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que existe un Plan de Ordenación aprobado.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Artículo 211 Necesidad de licencia de obras

Para ejecutar los actos señalados en el artículo anterior, será precisa la previa obtención de la licencia de obras de obras y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administraren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a la licencia municipal y al pago de las tasas correspondientes.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, de acuerdo con lo determinado por el Artículo 244 de la LUAr.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Igualmente, es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo anterior, tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiese lugar.

Artículo 212 Procedimiento de solicitud y documentación

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde, firmada por el propietario o su representante, por el director facultativo correspondiente y el técnico ayudante, legalmente capacitados y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente en los casos pertinentes. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese, por su especial naturaleza, la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

Artículo 213 Obras mayores y obras menores:

Todos los supuestos enunciados en los dos artículos precedentes, y preceptos concordantes, exigen la previa obtención de la licencia municipal de obras y el pago de los correspondientes Impuestos o Tributos.

En principio, se considera que todos los supuestos citados integran el concepto de "obras mayores", a efectos de lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, a los mismos efectos, se considerarán "obras menores" aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia.

Los citados supuestos integrantes del concepto de obras menores no exigirán de la presentación de Proyecto Técnico, conforme luego se indicará, siendo suficiente la petición del interesado, acompañada de una sucinta Memoria de la obra a realizar, así como de su cuantía aproximada, para la liquidación de la correspondiente Tasa o Tributo por parte de la Corporación Local.

Con carácter enunciativo, se entienden integrados en el concepto de obras menores los siguientes supuestos:

a) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.

b) Reparación de tejados y trabajos de carpintería en el interior de un inmueble sin demolición de la estructura portante.

c) Sustitución de azulejos o cambio de aparatos sanitarios en cuartos de baño, incluyendo las respectivas obras de fontanería.

d) Reparación y sustitución de solados, en general.

e) Blanqueo, empapelado, pintura y estucado de habitaciones, escaleras y portales.

f) Blanqueo de patios y medianerías que no den vía pública y no precisen andamios.

g) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, conforme a lo antes indicado, o aquellas otras que figuren definidas en las Ordenanzas municipales de edificación, expresadas como obras menores.

No obstante lo anterior, la ausencia de proyecto técnico no eximirá al Promotor y al Contratista del cumplimiento de la legislación en materia de Seguridad y Salud, y prevención de riesgos laborales.

Artículo 214 Competencia y resolución

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente y las disposiciones legales vigentes de las materias de que se trate con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 238 de la LUAr:

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

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

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

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

e) Silencio administrativo. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, licencias en contra de la legislación o del planteamiento urbanístico.

Artículo 215 Causas de denegación

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes, y darse en un plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.

En ningún caso podrá otorgarse licencia a obras o edificaciones que den lugar a alguna infracción urbanística, o que infrinjan las presentes Normas u Ordenanzas.

Así mismo no podrán concederse licencias de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se den previamente las garantías necesarias para que los terrenos queden completamente urbanizados, en las condiciones establecidas en los artículos 239 y 240 de la LUAr..

El Ayuntamiento, no deberá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano (D. 928/79 M.R.A).

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Artículo 216 Caducidad de la licencia

La licencia caduca:

1.- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de una prórroga de la misma duración en casos justificados.

2.- Si, una vez iniciadas las obras a que se refiera, se interrumpiesen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de 6 meses no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

3.- Si no se finalizan las obras en el plazo de 2 años desde el comienzo de las mismas, admitiéndose la concesión de dos prórrogas, la primera de 2 años y la segunda de 1 año, en casos justificados.

La caducidad de la licencia será declarada por el órgano que sea competente para otorgarla. La declaración de caducidad producirá:

1.- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

2.- La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

Artículo 217 Suspensión de la licencia

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, de oficio o a instancia de la autoridad que tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos meses, desde la modificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla.

Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado (29.3 y 4 R.D.U.).

En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave.

Artículo 218 Permisos de urgencia

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

Artículo 219 Comunicación al Ayuntamiento

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de 1 mes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado de final de obras suscrito por el facultativo director y el técnico ayudante, visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.

Artículo 220 Edificios fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que resulten disconformes con la Ordenación que en estas Normas figura, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieron la higiene y la conservación del inmueble.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlo.

Teruel, 1 de diciembre de 2014.- La Secretaria del Consejo, Ruth Cárdenas Carpi.

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Núm. 61.426

EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL

Intervención

A los efectos de lo dispuesto en los arts. 169 del R.D. Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, 38.2 y concordantes del R.D. 500/90 de 20 de Abril, se hace constar que el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2014, aprobó inicialmente el expediente de modificación de créditos del Presupuesto de la Diputación Provincial de Teruel 22/2014 mediante créditos extraordinarios financiados con bajas de créditos, por importe de 4.000,00 Euros.

Habida cuenta de que dicho acuerdo resultó definitivo al no haberse formulado reclamaciones durante el plazo de exposición pública, a continuación se inserta un resumen por capítulos de las citadas modificaciones, a tenor de lo dispuesto por los arts. 169, 170 y concordantes de la Ley y preceptos correspondientes del R.D. 500/90: