



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

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

554

ANUNCIO

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en su sesión del día 24 de septiembre de 2014, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA: *"Aceptar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Estadilla."*

Al efecto se da publicidad se da publicidad a las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Municipio ESTADILLA (Huesca), en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 88 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, el Art. 18 del Reglamento del Consejo de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y Art. 143 y 149 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios).

Huesca, 27 de enero de 2015. El Secretario del Consejo, Fernando Sarasa Borau

Estadilla**Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Municipio ESTADILLA****TITULO I. ORDENANZAS GENERALES****CAPITULO I. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN****Artículo 1. Naturaleza Jurídica.**

El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye el instrumento de ordenación integral del Territorio Municipal de Estadilla y, como tal, define y regula el régimen urbanístico del suelo, la edificación y los usos del mismo y sobre el mismo. Asimismo, establece medidas de protección del medio ambiente, de los valores naturales y del Patrimonio.

Artículo 2. Objeto.

El presente Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto clasificar el suelo del Término Municipal de Estadilla en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, delimitando las clases y el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la Ordenación del Suelo Urbano, los parámetros para el desarrollo del Suelo Urbanizable, definiendo las edificaciones y usos posibles en el Suelo No Urbanizable, y fijando las Normas de Protección para Suelo No Urbanizable Especial.

Artículo 3. Alcance.

Las disposiciones contenidas en el presente Plan General se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas Ordenanzas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes (Ley del Suelo, Reglamentos de la Ley del Suelo, Ley de Espacios Naturales, Ley del Tesoro Artístico, Ley de Carreteras, Normas Subsidiarias Provinciales, legislaciones sectoriales con incidencia en la materia: patrimonio histórico-artístico, telecomunicaciones, etc.), estatales o autonómicas, que sean de aplicación.

Artículo 4. Ámbito material y territorial.

Las presentes Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares, dentro del Término Municipal de Estadilla.

Artículo 5. Ámbito temporal.

Este Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor al día siguiente de la publicación reglamentaria del Acuerdo de Aprobación Definitiva, siendo ejecutivo en todo su contenido, siempre que la Aprobación Definitiva no se haya otorgado a reserva de la subsanación de alguna deficiencia, que mientras no se efectúe, hará que carezca de ejecutoriedad en la materia o los terrenos a que se refiera.

Tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo, hasta tanto no se dé alguno de los supuestos del Artículo 6 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acuerde y publique su suspensión, modificación, revisión o sustitución por otra normativa.

Artículo 6. Motivos de revisión o sustitución.

Constituirán motivo de Revisión o Sustitución del presente Plan General, cualquiera de las siguientes circunstancias:

1.-Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación que han justificado la Clasificación del Suelo adoptada.

2.-Cuando la Ordenación propuesta resulte afectada por determinaciones de Planeamiento de superior ámbito al municipal.

3.-La alteración de los criterios fundamentales considerados en la elaboración del presente Plan General, por factores externos al desarrollo del Municipio.

4.-Cuando la Administración Urbanística actuante de rango superior al Ayuntamiento de Estadilla así lo determine.

Artículo 7. Administración actuante.

Corresponde al Ayuntamiento de Estadilla, y en su caso y según las Leyes, Reglamentos y Normas de rango superior a otros organismos, las funciones y obligaciones de control, inspección y ejecución del cumplimiento del presente Plan. Para la interpretación de éste, el Ayuntamiento de Estadilla podrá recabar criterios de la Comisión Provincial de Ordenación Territorial. Todos los actos y acuerdos que adopten el Ayuntamiento de Estadilla u otros organismos competentes en ejecución de este Plan serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la legislación aplicable.

CAPITULO II. EFECTOS DE SU APROBACIÓN**Artículo 8. Publicidad. Cédula urbanística. Alineaciones y rasantes.**

El Plan General es público, y cualquier persona podrá en todo momento, consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento de Estadilla.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento de Estadilla le informe por escrito en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. El documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas es la Cédula Urbanística. Para su solicitud se acompañará un croquis de la finca o sector, a escala mínima 1:1.000, debidamente acotado para definirlo de un modo preciso en relación con su entorno. Todo administrado puede pedir al Ayuntamiento de Estadilla que le señale sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada. Este señalamiento tendrá lugar en el plazo máximo de un mes.

La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

Artículo 9. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el Plan General.

Estadilla (continuación)

Con carácter excepcional, podrá el Ayuntamiento de Estadilla, de acuerdo con la Ley del Suelo, autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional que no hubieren de dificultar la ejecución de los planes, y que habrán de demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento de Estadilla, sin derecho a indemnización.

Artículo 10. Edificios fuera de ordenación. Enajenación de terrenos.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General que resulten disconformes con el mismo son calificadas como fuera de ordenación.

En las edificaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, permitiéndose obras parciales y circunstanciales de consolidación en el caso de que no esté prevista la demolición o expropiación en el plazo de quince (15) años.

Los usos o actividades fuera de ordenación no podrán ser susceptibles de ampliación, modificación o cambio de titularidad, salvo que, tratándose de actividades clasificadas, se establezcan medidas correctoras para adaptarse a la normativa vigente que los haga tolerables, a juicio de la Comisión Provincial de Medio Ambiente.

El que enajenase terrenos no susceptibles de edificación o edificios o usos fuera de ordenación deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación de la misma y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes. En los actos de terrenos en proceso de urbanización deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiera asumido en orden a la misma, y cuyo cumplimiento esté pendiente. La infracción de cualquiera de estas disposiciones facultará al adquirente para resolver el contrato, en el plazo de un año a contar de la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren causado.

CAPITULO III. OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR

Artículo 11. Obligaciones.

11.1. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado deberán:

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Estadilla los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento (15 %) de la superficie de la finca.

Costear la urbanización necesaria para que se alcance la condición de solar, tal como se define en las presentes Ordenanzas, inclusive los costos de redacción de documentación técnica, tramitación de la misma y dirección de las obras, cuando todo ello sea necesario.

Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del Plan, cuando no cumpla los requisitos de la parcela mínima, o su forma sea inadecuada para la edificación. El reparto de las cargas que se deriven de la aplicación de este Artículo, caso de no llegar a un acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento de Estadilla, se efectuará mediante el oportuno Proyecto de Reparcelación.

11.2. Los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable deberán:

Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos que se determinen, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos. Estas obras son:

- Obras de vialidad (explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras)
- Obras de saneamiento (colectores, acometidas, sumideros, estaciones depuradoras).
- Suministro de agua (captación, distribución, riego, hidrantes contra incendios).
- Suministro de electricidad (conducción, distribución y alumbrado público).
- Redes de telecomunicaciones y, eventualmente, de gas.
- Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Estadilla los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales, sociales y docentes y demás servicios públicos necesarios, al servicio del ámbito de desarrollo de los terrenos (dotaciones locales). Igualmente, deberá cederse obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos a su ámbito.

Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio el diez por ciento (10 %) del Aprovechamiento Medio de la Unidad de Ejecución. El Municipio no participará de los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo. La localización de este suelo se fijará en los expedientes de Reparcelación.

Satisfacer el coste de la redacción y tramitación de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y de Reparcelación o Compensación (caso de ser necesarios), además de los honorarios facultativos por dirección de obras.

Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

11.3. Los propietarios del Suelo No Urbanizable estarán sujetos en particular a las limitaciones establecidas en estas mismas Ordenanzas, y con carácter general, a las impuestas en la Ley del Suelo.

Artículo 12. Ejecución de la urbanización y ejercicio de la facultad de edificar.

La ejecución del Planeamiento corresponde a la Administración, a las Entidades Urbanísticas y a los particulares, en los términos establecidos en la legislación.

Para poder edificar en suelo urbano será necesario que los terrenos hayan adquirido la condición de solar, tal y como se especifica en estas Ordenanzas, o que se haya asegurado, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación. El compromiso de urbanizar con carácter previo o simultáneo a la urbanización, afectará al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, y además, a las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios, hasta el punto de enlace

Estadilla (continuación)

con las redes. Las garantías que exigirá el Ayuntamiento de Estadilla a los particulares o Entidades para autorizar la edificación en terrenos de Suelo Urbano que no tengan la condición de solar serán las siguientes:

- 1.-Que en la solicitud de Licencia se comprometan expresamente a la edificación y urbanización simultánea.
- 2.-Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, y en la parte que corresponda.
- 3.-Que en el escrito de solicitud de Licencia se comprometan a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. El incumplimiento del deber de urbanización anterior o simultánea a la edificación comportará la caducidad de la Licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren causado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza prestada. Los propietarios de terrenos incluidos en Unidades de Ejecución podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar siempre que, además de cumplir los requisitos del epígrafe anterior, el proyecto de reparcelación o compensación, y el de urbanización, estén definitivamente aprobados.

En Suelo Urbanizable Delimitado, en tanto no se aprueben los Planes Parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como obras de carácter provisional, en los términos del Artículo 9 de las presentes Ordenanzas. Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes antes de que los terrenos estén completamente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el anterior epígrafe.

Para autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable se seguirá el procedimiento señalado en la legislación vigente.

Artículo 13. 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 de Estadilla o Administración actuante, una vez se haya efectuado la cesión de aquellas.

CAPITULO IV. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS**Artículo 14. Medidas de seguridad.**

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento de Estadilla, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para conservar dichas condiciones. El Ayuntamiento de Estadilla podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aunque no estén incluidas en este Plan. Estas obras, llegado el caso de inactividad del propietario ante los requerimientos y ordenes de ejecución, podrá ejecutarlas el mismo Ayuntamiento con cargo a los propietarios, en las condiciones establecidas en la Ley del Suelo. Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento de Estadilla se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el propio Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso el derribo, sin que ello exima a los propietarios de la responsabilidad de todo orden que pudiera serles exigida, por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Artículo 15. Edificios ruinosos y derribos.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado de ruina, el Ayuntamiento de Estadilla, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impida. Si el propietario no cumpliera lo establecido por el Ayuntamiento de Estadilla, éste lo ejecutará a costa de aquel. Si existiera urgencia o peligro en la demora, el Ayuntamiento de Estadilla o el Alcalde, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto al inmueble y al desalojo de los ocupantes. Las mismas disposiciones podrá adoptar la Alcaldía respecto a las deficiencias de la construcción que afecten a la salubridad o seguridad.

EXPEDIENTE DE RUINA. La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble, de sus moradores, de oficio, o en virtud de una denuncia.

RUINA INMINENTE. Si la construcción se hallase en tal estado que permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a estos de la necesidad de desalojo inmediato y del riesgo, sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento de Estadilla en garantía del interés público. Cuando del expediente no resulten fundamentos suficientes para la declaración de finca ruinosa y si sólo desperfectos susceptibles de normal reparación o que afecten a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado.

APEOS. La autoridad municipal ordenará el apuntalamiento del edificio que lo precise siempre que lo juzgue oportuno. En caso de urgencia, podrá ordenar que se haga a costa del propietario. La necesidad de apeo, caso de no ser manifestada por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal, como consecuencia de visitas de inspección, o a instancias de las autoridades o de particulares interesados. Ningún ciudadano podrá oponerse, bajo ningún concepto, a que se establezcan en su vivienda aquellos elementos integrantes del apeo que sean necesarios. El que se opusiera, será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales, con independencia de las consecuencias de índole legal. Si los propietarios no dan cumplimiento a los decretos de Alcaldía, se procederá por el Ayuntamiento de Estadilla a llevarlos a cabo en el plazo

Estadilla (continuación)

de 48 horas, una vez evacuado el informe pericial definitivo, debiendo satisfacer el propietario los gastos ocasionados. Cuando el facultativo encargado del reconocimiento de una finca estime que el apeo es urgente, podrá ordenar que se ejecute de inmediato, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

Artículo 16. Desescombrado de ruinas.

Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de un año por el propietario, actuando el Ayuntamiento de Estadilla en caso contrario, con cargo al propietario.

CAPITULO V. LICENCIAS. TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

Artículo 17. Actos sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a licencia, sin carácter de exhaustividad, todos los actos de edificación y uso del suelo tales como:

- Parcelaciones urbanísticas.
- Movimientos de tierras.
- Obras de instalación de servicios públicos.
- Obras e instalaciones de nueva planta.
- Ampliaciones o reformas de edificios e instalaciones.
- Obras de reforma que afecten a la estructura o aspecto exterior de las edificaciones.
- La modificación del uso de las edificaciones.
- La demolición de las construcciones, salvo que sean declaradas de ruina inminente.
- La tala de árboles integrados en masa arbórea.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Obras de modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Obras provisionales.
- Los usos de edificios e instalaciones, aún provisionales, así como las modificaciones de estos usos.
- La segregación y agregación de terrenos y edificios.
- En general, otros actos no incluidos en los anteriores, pero para los que así se indique en la legislación vigente.

Artículo 18. Sujeción de las Licencias a normativa.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, sus Reglamentos, el presente Plan, y de los Planes que lo desarrollen.

Artículo 19. Necesidad de la Licencia de obras.

Para ejecutar los actos señalados en el Artículo 17 será precisa la previa obtención de la Licencia y el haber satisfecho los arbitrios correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a Licencia Municipal.

Igualmente es necesaria la Licencia y el pago del arbitrio correspondiente para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalado en el Artículo 17, tanto en terreno de dominio público como privado, sin perjuicio de otras autorizaciones a que hubiese lugar.

Artículo 20. Silencio Administrativo.

Si una vez solicitada la oportuna licencia transcurren dos meses (o uno, en el caso de obras menores) sin ninguna contestación por parte del Ayuntamiento de Estadilla, se entenderá obtenida la licencia por silencio administrativo. El conjunto de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos del Ayuntamiento de Estadilla.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, sus Reglamentos, o el presente Plan.

Cuando, con infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior, se estime otorgada alguna Licencia por silencio administrativo positivo y el peticionario ejecutase las determinaciones del Proyecto, no habrá indemnización a su favor si se ordenase, justificadamente, la suspensión de las obras, su modificación, o la demolición de lo realizado.

Artículo 21. Procedimientos de solicitud y documentación.

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde del Municipio, firmada por el propietario o su representante, y con indicación de su nombre, apellidos y domicilio. Se acompañará por triplicado, si es preceptivo, el Proyecto de las obras y/o instalaciones a realizar, suscrito por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional. El Proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir las obras y/o instalaciones, y justificará el cumplimiento de la normativa que sea de aplicación en función de la naturaleza de las obras y/o la actividad a realizar.

Si las obras y/o instalaciones y usos que se proyectase realizar no requiriesen, por su especial naturaleza, la formulación de Proyecto Técnico, 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 sean precisos para que el Ayuntamiento de Estadilla se forme juicio de la obra o uso proyectada.

Artículo 22. Competencia y resolución.

La competencia para otorgar Licencias o la declaración de su innecesidad corresponde al Alcalde, salvo en los casos previstos en la legislación, y lo hará, si procede, a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente. Las Licencias se otorgarán, a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros, de acuerdo con las previsiones de este Plan y demás normativa de aplicación, bajo el procedimiento previsto en la Ley de Régimen Local.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la Ley del Suelo, sus Reglamentos, y el presente Plan. Será condición indispensable para obtener Licencia que el propietario esté al día en sus obligaciones económicas con el Ayuntamiento de Estadilla.

Estadilla (continuación)

El Ayuntamiento de Estadilla no podrá 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.

El Ayuntamiento de Estadilla deberá tomar idénticas garantías respecto del vertido de las aguas residuales debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas de este, y la capacidad de los colectores.

No podrá concederse Licencia de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar salvo que se den previamente las condiciones descritas en el Artículo 12 de las presentes Ordenanzas.

Toda resolución que deniegue Licencia deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes.

Para la concesión de la Licencia Municipal de construcción de viviendas será preceptivo el informe previo favorable de la Dirección Provincial de Arquitectura y Vivienda en lo relativo a las exigencias higiénico-sanitarias de las obras de nueva planta y reforma. El Ayuntamiento de Estadilla podrá solicitar de la Diputación General de Aragón el ejercicio de dicha competencia por parte de los Servicios Técnicos municipales.

El Ayuntamiento de Estadilla podrá exigir para la tramitación de los expedientes el pago de las tasas aprobadas oficialmente para cada caso, y, en su caso los gastos del informe técnico que se precisare, a cuyo fin el Ayuntamiento de Estadilla podrá asesorarse por técnicos competentes a su servicio, o remitir el expediente cuando sea necesario legalmente o por su dificultad técnica a los servicios técnicos de Diputación Provincial o Comisión Provincial de Ordenación Territorial u otros organismos convenientes.

El otorgamiento de la Licencia no implica para el Ayuntamiento de Estadilla responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse por motivo u ocasión de las obras que se realicen; ni su obtención podrá ser evocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las condiciones generales y particulares que se otorguen en la Licencia se harán constar en el documento en el que se notifique.

Artículo 23. Obligaciones derivadas de la obtención de Licencia de Obras.

Toda Licencia de obras obtenida implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Ordenanzas, las siguientes obligaciones:

1.Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

2.Reparar o indemnizar los gastos que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelos de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos, placas de numeración, árboles, alcorques, plantaciones, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, canalizaciones y demás elementos análogos.

3.Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla protectora. Dicha valla será de cañizos, tablas, chapa metálica o ladrillo, según la importancia de las obras, ajustada a las prevenciones y dimensiones que la legislación vigente en seguridad y salud y el Ayuntamiento de Estadilla señale. En caso de dificultad especial, a juicio del Ayuntamiento de Estadilla, podrá sustituirse la valla por elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales o cascotes a la vía pública.

Artículo 24. Modificaciones de Proyectos.

Si durante el curso de las obras el propietario deseara variar el Proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento de Estadilla el Proyecto Modificado. De no hacerlo así, se procederá a la paralización de las obras y a la imposición de las sanciones reglamentarias. A los efectos del párrafo anterior se entenderá por modificación cualquier variación sustancial del Proyecto aprobado, como alteración de la composición exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, etc.

Artículo 25. Incumplimiento de las condiciones de aprobación.

El promotor se sujetará a las ordenanzas y condiciones establecidas explícita o implícitamente en la Licencia municipal. En caso de incumplimiento, y una vez comprobada la infracción, el Ayuntamiento de Estadilla procederá a la paralización de las obras. El promotor quedará obligado a demoler, reformar, y efectuar todas las obras necesarias para que la obra responda exactamente a las condiciones de la Licencia. Si ha de haber demolición, esta se efectuará dentro del plazo y con los requisitos que para el caso establezca el Ayuntamiento de Estadilla. Si las obras realizadas sin sujeción a Licencia no vulnerasen ningún precepto de las ordenanzas, podrá concederse al propietario un plazo de dos meses para presentar el Proyecto Modificado, sin perjuicio de las sanciones que pudieran establecerse como consecuencia de su infracción.

Artículo 26. Obras sin Licencia.

Las obras ejecutadas sin licencia serán paralizadas y se procederá en los términos señalados en el Artículo anterior. Se procederá solamente a la paralización de las obras y no a su demolición si dichas obras cumplieren los requisitos exigidos por el Plan, debiendo la entidad o persona que las realizó solicitar la correspondiente Licencia y proceder al abono de la sanción que proceda por la infracción, con arreglo a la legislación vigente.

Artículo 27. Caducidad de la Licencia de obras o de actividad.

La Licencia de obras caducará:

Por desistimiento del interesado.

Al año de su concesión, si dentro del mismo no se ha comenzado la obra, ni se han solicitado y concedido prórrogas, por razones justificadas.

Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis (6) meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y concedido antes una prórroga por razones justificadas. Si pasado el nuevo plazo no se recomenzaran las obras, la Licencia caducará definitivamente, a no ser que sea por causa de fuerza mayor o por mandato de la Autoridad competente.

Por transcurso del plazo señalado, en su caso, en la Licencia.

Estadilla (continuación)

La Licencia de actividad caducará un año después de concedida si no se ha procedido al inicio de la actividad. También caducará si la actividad permanece paralizada durante más de seis (6) meses sin causa justificada. Estos plazos podrán prorrogarse si, dentro de los mismos, lo solicitase el interesado con causa justificada. De concederse la prórroga, ésta no podrá exceder de los citados periodos de un año y seis meses.

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, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

3. El cumplimiento de las obligaciones señaladas en el Artículo 23 de estas Ordenanzas.

Artículo 28. Suspensión de las obras.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin Licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, o sin orden de ejecución, el Alcalde o la autoridad competente, de oficio o a instancia de la Administración competente, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos, sin perjuicio de la cual se procederá a incoar un expediente de sanción. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento de Estadilla en el plazo de tres días, si éste no hubiera sido adoptado por el Alcalde.

En el plazo de dos (2) meses desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la Licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo el interesado no hubiera actuado según lo antedicho, el Ayuntamiento de Estadilla acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Si la actividad ejecutada sin Licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento de Estadilla, o en su caso la Administración competente, ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, por cuenta del interesado.

En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una Licencia u Orden de ejecución, y consiguientemente la paralización de las obras ejecutadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos constituya una infracción urbanística grave.

Artículo 29. Permisos de Urgencia.

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia 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 de Estadilla, alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso se limitará a las obras que se consideren necesarias.

Artículo 30. Obras menores.

Con la solicitud de Licencia se acompañarán tres ejemplares de un documento en el que se exprese con claridad el objeto, localización de la obra y un croquis con expresión exacta de las dimensiones y presupuesto de la misma.

Estas obras comprenden, sin carácter de exhaustividad:

- Colocación de andamios y protecciones para trabajos de mantenimiento de cubiertas o fachadas (se exigirá un certificado de seguridad y solidez firmado por técnico competente y Visado por el correspondiente Colegio Profesional).
- Enfoscados o revestimientos de fachadas, patios o medianeras.
- Colocación y pintura de carpintería interior y exterior.
- Mantenimiento y sustitución de canalones, limas, bajantes y cubiertas.
- Cerramiento de solares según Alineaciones Oficiales.
- Demolición y construcción de tabiques y mostradores.
- Colocación de escayolas y chapados.
- Pintura de fachadas, patios y medianeras.
- Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- Reparación y sustitución de solados.
- Trabajos de carpintería en el interior.
- Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los epígrafes anteriores.

CAPITULO VI. FINAL DE OBRAS

Artículo 31. Comunicación al Ayuntamiento de Estadilla.

Terminadas las obras, el propietario lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento de Estadilla en el plazo máximo de quince días, mediante un escrito acompañado del certificado de fin de obras suscrito por los facultativos directores de las obras, visado por los correspondientes Colegios Profesionales.

Artículo 32. Limpieza de zonas públicas.

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

- Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas que aún no lo hubiesen sido.
- Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

En caso de no realizar los referidos actos, el Ayuntamiento de Estadilla podrá hacerlo, con cargo al obligado.

Artículo 33. Cédula de habitabilidad. Suministros.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad, aportando certificación del Facultativo Director de las obras acreditativa del cumplimiento de la licencia, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al Proyecto autorizado.

Estadilla (continuación)

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se acredite haber obtenido la Cédula de Habitabilidad o justifique su exención.

CAPITULO VII. DISCIPLINA URBANISTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES, SANCIONES**Artículo 34. Vigilancia del Plan.**

El Ayuntamiento de Estadilla y los restantes órganos Administrativos con competencias Urbanísticas velarán por el cumplimiento de este Plan y del planeamiento que lo desarrolle, ejerciendo las potestades de su incumbencia. Para ello se aplicarán las medidas previstas en la legislación vigente.

Artículo 35. Inspección de obras.

El Alcalde, sin perjuicio de la competencia de otros órganos o administraciones competentes para ello, de acuerdo con la legislación, ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 36. Inspección de actividades.

El Alcalde ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 37. Infracciones.

La clasificación de las infracciones, responsabilidad, graduación de sanciones, obligaciones adicionales, prescripción y competencia sobre las infracciones urbanísticas se realizará de acuerdo con la legislación vigente. Serán infracciones urbanísticas, sin perjuicio de otras contenidas en la legislación vigente, las siguientes:

- 1º. Las parcelaciones urbanísticas sobre Suelo No Urbanizable.
- 2º. La edificación sobre terreno no considerado solar.
- 3º. La parcelación o edificación sobre terrenos destinados por el planeamiento a equipamiento, sistemas generales, zonas verdes o espacios libres.
- 4º. La parcelación o edificación en Suelo Urbano que infrinja las presentes Ordenanzas.
- 5º. Las edificaciones en Suelo No Urbanizable que impliquen la creación de núcleos de población.
- 6º. Las parcelaciones o edificaciones hechas sin Licencia.
- 7º. La edificación con edificabilidad o altura mayor a la permitida por las presentes Ordenanzas.
- 8º. Las obras en edificios fuera de ordenación no permitidas por el Artículo 10 de estas Ordenanzas.
- 9º. El derribo de edificios objeto de protección especial, alterando las prescripciones del Plan General. Asimismo, la edificación próxima a los citados edificios que no cumpla las normas de estética prescritas en estas Ordenanzas, alterando la armonía de la zona.
- 10º. la ejecución de actos sujetos a Licencia, sin la previa obtención de esta.
- 11º. La edificación incumpliendo las normas sobre parcela mínima, distancias a espacios libres, edificios, vías, linderos, o sobre usos.
- 12º. La edificación que no cumpla las normas higiénico-sanitarias, estéticas o que no mantenga las condiciones de salubridad y seguridad necesarias.

Artículo 38. Licencias con infracción.

Las Licencias otorgadas con infracción de lo dispuesto en la Ley del Suelo y en los Reglamentos que la desarrollan, así como de lo dispuesto por el presente Plan, se conceptuarán como infracciones urbanísticas, a los efectos de determinar la aplicación de los procedimientos para la suspensión de los acuerdos y actos del Ayuntamiento de Estadilla, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar conforme a la legislación vigente.

Artículo 39. Obras, instalaciones o actividades abusivas.

Son aquellas realizadas sin Licencia, con Licencia caducada, o las que no cumplan las condiciones citadas en la misma. En los casos en que, concedida una Licencia, no este acorde con el ordenamiento urbanístico vigente, podrá ser anulada, con la consiguiente paralización y posible demolición de las obras, mediante indemnización, si procediere.

Artículo 40. Agravantes.

Serán agravantes de la infracción, entre otros, el empleo de la titularidad de un Cargo Público, el soborno, la coacción, la falsificación de documentos, y la reincidencia.

Artículo 41. Personas responsables.

En las obras que se ejecutasen sin Licencia o con inobservancia de sus prescripciones, son responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas. En las obras amparadas en Licencia cuyo contenido constituya una infracción urbanística grave serán responsables el facultativo que hubiera informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubieran votado a favor del otorgamiento de la Licencia sin el informe técnico previo, o con este desfavorable.

CAPITULO VIII. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA**Artículo 42. Definiciones y Terminología.**

El significado de la terminología utilizada en las presentes Normas Urbanísticas es el siguiente:

ALERO o CORNISA. Borde inferior de la cubierta, generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que forma un plano perpendicular a la fachada y sobresale de ésta, sirviendo de remate a un edificio.

Estadilla (continuación)

ALINEACIONES ACTUALES. Es la línea que sobre el terreno, materializada o no por un cerramiento o fachada, separa el espacio público de las propiedades particulares adyacentes a él.

ALINEACIONES OFICIALES. Se define como alineación de una calle, plaza o vía la que figura en los planos o proyectos oficialmente aprobados.

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b) Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación.

Cuando la alineación actual no coincida con la oficial dará lugar a lo que se define como finca fuera de línea; si la alineación corta la finca, da lugar a parcela expropiable y si la alineación oficial queda fuera de la finca determina la parcela apropiable.

ALTURA DE EDIFICACION. Dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o números de plantas del edificio.

Dicha altura en el caso de calles con pendientes inferiores o iguales al tres por ciento (3 %), se medirá en el punto medio de la línea de fachada, desde la RASANTE de la acera o del terreno en su caso hasta la CORNISA o ALERO. En las calles con pendientes mayores del tres por ciento (3 %), las construcciones se realizarán adaptándose al terreno, mediante escalonamientos, cada veinte metros (20,00 m.) de fachada como máximo. En el caso de que esta no sobrepase los veinte metros (20,00 m.) de fachada, las alturas se medirán en el punto medio de la fachada.

ALTURA DE CORNISA o DE ALERO. Es la distancia vertical desde la rasante en la acera o del terreno en su caso, hasta la intersección de la cornisa o el alero con la fachada del edificio.

ALTURA MÁXIMA o DE CORONACIÓN. Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta un plano horizontal que pase, en los casos de cubierta inclinada, por la cumbre, y, en los casos de cubierta plana, por la arista superior de los petos de protección de cubierta si existen, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta. En los casos de existencia de ático, tanto la cumbre, como los petos o el remate del forjado se refieren, en cada caso, a la cubierta del ático.

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

ALTURA DE PISO. Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos (2) forjados consecutivos.

BANDERIN. Anuncio perpendicular al plano de fachada.

CUBIERTA. Parte exterior de la techumbre de un edificio junto con su estructura sustentante, pudiendo ser plana o inclinada. En caso de cubierta inclinada, cada plano que la forma se llama FALDÓN y según el número de vertientes en que se subdivide se hablará de cubierta a un agua, a dos aguas, a tres aguas, etc.

CUMBRERA. Es el encuentro más alto entre los faldones de la cubierta de un edificio y por ende de la edificación.

DENSIDAD RESIDENCIAL. Número máximo de viviendas por superficie que se exprese.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. Es la mínima distancia entre las fachadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a sus fachadas. Si no existiese el mencionado eje perpendicular, esta distancia se considerará la existente entre los huecos de ventilación, iluminación o acceso de uno de los edificios, medida perpendicularmente, a la fachada del otro.

EDIFICABILIDAD. Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una determinada área de suelo, y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

-Una cifra absoluta concreta.

-por la conjunción de la determinaciones de posición, forma y volumen de la edificación sobre la parcela edificable.

-por la relativa, mediante el **ÍNDICE O COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**, que es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia. Se expresa en metros cuadrados edificables respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

EDIFICABILIDAD NETA. Es la edificabilidad correspondiente a la superficie edificable de un polígono, área, sector o parcela descontando la parte proporcional correspondiente a viales, zonas libres, equipamientos y servicios.

ÍNDICE O COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA. Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metros cuadrados de suelo aplicables a la superficie EDIFICABLE, descontando pues la parte proporcional correspondiente a viales, zonas libres, equipamientos y servicios, destinada a cada uso, área, sector o parcela.

EDIFICABILIDAD BRUTA. Es la edificabilidad correspondiente a la superficie total de un polígono, área, sector o parcela, incluyendo viales, zonas libres, equipamientos, servicios, etc.

ÍNDICE O COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA. Coeficiente de edificabilidad que se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE. Es la resultante de las superficies edificables en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos y vuelos según las especificaciones de estas Normas. No computarán la totalidad de las plantas sótano y semisótano, los soportales, pasajes, porches, los patios descubiertos, los huecos de aparatos

Estadilla (continuación)

elevadores y la superficie bajo cubierta que corresponda con una altura libre inferior a ciento cincuenta centímetros (150 cm.). Tampoco computarán la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, si está ejecutada sobre tabiques palomeros o si en ella se colocan las cajas de escaleras y las plantas bajas diáfanas o porticadas, libres al acceso público y sin cerramiento.

EDIFICACION AISLADA. Es la que se emplaza en parcela independiente, sin posibilidad de realizar otra anexa.

EDIFICACION PAREADA. Es la que agrupa dos edificaciones de similar uso.

EDIFICACION ADOSADA. Es aquella que dispone las construcciones unidas por sus paredes medianeras.

EDIFICACION ABIERTA. Es la constituida por edificios exentos.

EDIFICACION CERRADA. Es la constituida por edificios adosados, formando manzanas, con patio o sin él.

ESPACIO LIBRE. Es la superficie que no queda ocupada por la construcción, pudiendo ser de uso público o privado.

FACHADA O PLANO DE FACHADA. Es el plano vertical exterior engendrado por la línea de zócalo del edificio, en toda la longitud en que recae a la vía pública o a ESPACIO LIBRE. En los casos de edificios aislados cualquiera de los planos verticales como los anteriormente definidos tendrán la consideración de fachada.

FRENTE DE PARCELA. Frente que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

FONDO DE EDIFICACION o FONDO EDIFICABLE. Es la máxima distancia edificable medida perpendicularmente a la alineación oficial y desde esta, en cada una de las plantas de la edificación.

HABITACION VIVIDERA O PIEZA HABITABLE. Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean pasillos, baños, aseos, despensas, roperos, trasteros y vestíbulos, o cualquier otra habitación de superficie inferior a los seis metros cuadrados (6 m²).

LINDES O LINDEROS. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la diferencian de sus colindantes, distinguiéndose los siguientes tipos.

- **Frontales:** son los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente.
- **Testereros:** son los linderos opuestos a los frontales.
- **Laterales:** son los lindes o linderos restantes.

LÍNEA DE CAMBIO DE USO O ALTURA. Es la línea que limita las diferentes zonas, es decir, la que separa los usos del suelo, las normas zonales o las alturas de la edificación contempladas en las Normas Urbanísticas.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN. Es la proyección sobre el plano horizontal de la superficie que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, salvo los vuelos autorizados.

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DE LA CARRETERA. Se establece a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes. (Artículo 44 Ley de Carreteras de Aragón).

MARQUESINA. Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, escalinatas, portales o escaparates.

MEDIANIL O MEDIANERA. Se entiende como medianil o medianera a la pared común a dos casas o edificaciones.

MUESTRA. Anuncio paralelo al plano de fachada.

NÚCLEO DE POBLACIÓN: Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

Superficie ocupada sobre rasante. Es la comprendida dentro de la línea de edificación, descontándose de la misma los patios, siempre que no estén edificados sobre rasante. La regulación de la ocupación en cada norma zonal se considerará siempre sobre rasante.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: Es el porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ocuparse por la edificación.

PLANTA: Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

- **Planta baja.** Es la planta inferior del edificio cuya cara superior del forjado de suelo terminado está en la rasante de la acera o terreno, o un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) por encima o setenta centímetros (70 cm) por debajo de esta rasante.
- **Plantas inferiores a la baja.** Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo terminado se encuentre a una distancia menor de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) por encima de la rasante de la acera o del terreno. Pueden ser:

Sótano. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótano. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo se encuentre a menos de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) por encima de la rasante.

 ● **Entreplanta.** Es la planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta. Su uso será el mismo que el del citado local, siendo siempre su acceso a través de aquel. La altura libre por encima y debajo de la entreplanta será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.). Cuando se destine a almacén, o a pequeños despachos sin acceso al público, y su altura libre sea inferior a la especificada anteriormente, recibe el nombre de *Altillo*.

 ● **Planta de piso.** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Estadilla (continuación)

● **Planta bajo cubierta.** Se entiende por planta bajo cubierta la situada ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados. Cuando no deje espacios superiores a una altura libre de 1,80 metros no será una planta habitable.

PARCELA EDIFICABLE. Es la parte del solar que queda dentro de las alineaciones oficiales del suelo urbano o de los planes parciales o especiales.

PARCELA MINIMA. Es la menor superficie de suelo admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso. Cuando en Suelo Urbano Consolidado un terreno situado entre otros previamente edificados o entre la vía pública y edificios existentes no cumpla las dimensiones mínimas establecidas, su edificación será objeto de consulta previa con petición de condiciones al Ayuntamiento de Estadilla, que estará facultado para resolver estos casos.

PATIO. Se entiende por patio todo espacio libre privado delimitado por fachadas interiores de los edificios, en cuyo caso se denominará *patio cerrado interior*. También tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras ($\frac{2}{3}$) partes de su longitud total, siendo éstos los *patios abiertos a fachadas*.

Patio mancomunado. Son patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes, estableciendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares que lo constituyan. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales, con la condición de no cancelación sin la autorización del Ayuntamiento de Estadilla.

PÉRGOLA. Elemento de protección solar horizontal formado por viguetas de madera o de metal que se colocan paralelamente a lo largo de un espacio determinado, dependiendo de la orientación solar.

PORTAL. En viviendas colectivas, es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

RASANTES ACTUALES. Son los perfiles longitudinales de los espacios públicos existentes.

RASANTES OFICIALES. Son los perfiles longitudinales de los espacios públicos existentes (en cuyo caso se permitirán pequeñas oscilaciones para adaptarlas a los accesos, bajo supervisión de los Técnicos Municipales) o que fijen los proyectos de urbanización aprobados, ya sea por plano de perfiles longitudinales o por cotas en los puntos de encuentro de calles o en cambios de pendientes de las mismas.

RETRANQUEO. Es la distancia que debe o puede dejarse entre la alineación oficial y la fachada del edificio, o entre los linderos laterales, frontales y testero y la fachada del edificio, medida en los dos casos según la normal a ambas.

SECTOR. Es la superficie del Suelo Urbanizable Delimitado como unidad mínima a efectos de la redacción de los Planes Parciales.

SOLAR. Tienen la consideración de solar las superficies de suelo urbano, definidas en el presente Plan General o que resulten de la aprobación de los instrumentos de desarrollo correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan los requisitos siguientes:

- Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística, o el de reparcelación en el caso en que ésta fuera necesaria.
- Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como de todas aquellas redes de servicio exigibles por aplicación de la legislación sectorial.
- Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.

Superficie EDIFICABLE. Es la parte de terreno que queda dentro de las alineaciones oficiales del suelo urbano o urbanizable, de los planes parciales o especiales, excluyendo de ésta los terrenos destinados a viales, espacios libres, equipamientos e infraestructuras públicas.

TOLDO. Pabellón o cubierta de lienzo u otro material que se tiende y extiende para hacer sombra. Los toldos en las fachadas, terrazas y áticos no serán autorizados si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio o/y calle, buscando un conjunto agradable y estético.

UNIDAD DE EJECUCION. Es la superficie de Suelo Urbano No Consolidado resultante del fraccionamiento de éste a efectos de ejecución del Planeamiento y del reparto de beneficios y cargas de éste derivados.

USOS GLOBALES. Son los característicos o dominantes en las distintas zonas previstas, que comportan una cierta proporción de otros usos minoritarios.

USOS PERMITIDOS. Son los que se consideran adecuados en las diferentes zonas previstas.

Usos compatibles. Son aquellos usos que completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado.

USOS PROHIBIDOS. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas previstas.

VIVIENDA UNIFAMILIAR. Es aquella que ocupa la totalidad del edificio en la parcela edificable.

VIVIENDA COLECTIVA O PLURIFAMILIAR. Se entiende por edificio de viviendas colectivas aquel constituido por varias viviendas independientes entre sí, pero con acceso común desde el exterior.

VIVIENDA EXTERIOR. Es aquella que cumple como mínimo una de las siguientes condiciones en una de sus piezas habitables destinada a estancia:

- Que dé frente a vía pública.
- Que recaiga a un espacio libre unido a vía pública. En dicho espacio, en todo momento será inscribible un círculo que al menos tenga cinco metros (5,00 m.) de diámetro.
- Que dé a un espacio libre cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de dieciséis metros (16,00 m.) de diámetro como mínimo.

Se entenderán cumplidas esas condiciones en el caso de que las luces a que se refieren sean rectas con respecto a la vía o espacio público.

Estadilla (continuación)

VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE. Es la resultante del producto de la superficie total edificable en cada planta por la altura de piso de ésta.

VUELOS: Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio.

VUELOS SOBRE VÍA PÚBLICA: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

-**Balcones.** Son los salientes abiertos que arrancan desde el nivel de suelo de la pieza a la que sirven y se prolongan hacia el exterior mediante un voladizo que sobresale de la fachada. Cuando son comunes a varios huecos de fachada se denominan *Balconadas*. No entran en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

-**Terrazas.** Son los salientes que están cerrados por dos de sus lados. A efectos de edificabilidad, computa el cincuenta por ciento (50 %) de su superficie.

-**Miradores.** Son cuerpos salientes cerrados mediante elementos ligeros como cerrajería o madera y predominantemente acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, se denominan *Galerías*. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable.

-**Cuerpos cerrados volados.** Son aquellas construcciones salientes del paramento de fachada cerradas en todas sus caras, con cualquier clase de material de fachada de uso permitido en estas Ordenanzas, que no permita el paso constante de luz y aire del exterior. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable.

ZONAS. Son las superficies de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

TITULO II. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO, GESTION, OBRAS Y ACTIVIDADES

CAPITULO I. DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 43. Figuras para el desarrollo del Planeamiento.

El desarrollo de este Plan General se realizará mediante la redacción de Planes Parciales en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, y Planes Especiales y Estudios de Detalle en Suelo Urbano, de acuerdo a lo especificado en la legislación.

Asimismo, en Suelo Urbano No Consolidado, se procederá a realizar Proyectos de Reparcelación en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas o que se delimiten en el futuro. Podrán igualmente delimitarse, en Suelo Urbano Consolidado, Unidades de Ejecución para proceder, en su ámbito, al equitativo reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento. En todo tipo de suelo, la ejecución de la urbanización se realizará mediante Proyectos de Urbanización o, según se define en el articulado de estas Ordenanzas, Proyectos técnicos de obras ordinarias.

CAPITULO II. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

Artículo 44. Planes Parciales.

Estos instrumentos de planeamiento desarrollarán los sectores de planeamiento (uno o varios) del Suelo Urbanizable.

CONTENIDO. Se cumplirán los Artículos 45 y 47 de la L.U.A. 5/99, así como lo dispuesto por el Decreto 52/2002, autonómico, debiendo respetarse las determinaciones que sobre usos y sus intensidades establece el presente Plan.

FORMACIÓN Y APROBACIÓN. Se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

Artículo 45. Planes Especiales.

OBJETO. Podrán tener como objetivo cualquiera de los señalados por los Artículos 54 a 58 de la L.U.A. 5/99 y el Decreto 52/2002.

CONTENIDO. El contenido será el mencionado en el Artículo 54 de la L.U.A. 5/99, y en el Decreto 52/2002, respetándose además las determinaciones que sobre usos y sus intensidades establece el presente Plan General.

TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. Se ajustará a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 46. Estudios de Detalle.

Se podrán tramitar cuantos Estudios de Detalle se considere oportuno, ya sean de iniciativa pública o particular. Los Estudios de Detalle son instrumentos complementarios para el desarrollo del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales, cuya finalidad es la de completar o adaptar sus determinaciones, sin alterar en ningún caso los usos del suelo ni sus intensidades, ni ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

CONTENIDO. En su contenido y documentación se atenderán a lo establecido en el Artículo 60 de la L.U.A. 5/99 y en el Decreto 52/2002. En caso de iniciativa particular deberá justificarse documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueva.

TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. Se ajustará a lo previsto en la legislación vigente.

LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. Los Estudios de Detalle no podrán:

- Cambiar la calificación del Suelo.

- Establecer nuevas ordenanzas.

- Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

- Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o actuaciones realizadas.

- Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas y volúmenes máximos y de edificación permitidos y, en su caso, la cantidad de viviendas o intensidad autorizada de uso del suelo.

- Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

La posible redacción de Estudios de Detalle u ordenaciones de manzana quedará en todo caso limitada para su redacción por las siguientes condiciones:

Estadilla (continuación)

1.- Que la nueva ordenación permita conservar los efectos básicos de soleamiento, protección al viento, coordinación de espacios y volúmenes e integración de espacios públicos y privados, prestándose especial atención al tratamiento adecuado de las medianeras que puedan quedar vistas.

2.-Que la totalidad de la composición, y de manera expresa los edificios, se ejecuten con materiales de reconocida calidad, sin producir medianerías vistas sin tratamiento específico.

CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE REPARCELACIÓN Y COMPENSACIÓN

Artículo 47. Proyectos de Reparcelación.

OBJETO. La agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos, y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio, con la finalidad de distribuir justamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento, regularizar su aprovechamiento en zonas aptas para la urbanización con arreglo al planeamiento, y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento de Estadilla. La aplicación de los Sistemas de Actuación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que resulte suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas para todos los propietarios. Supletoriamente, se aplicará a la Reparcelación la normativa de Expropiación Forzosa.

CONTENIDO. Se estará a lo dispuesto en los Artículos 125 al 128, y 131, de la L.U.A. 5/99. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte, las personas o entidades que lo promuevan deberán justificar documentalmente su derecho o interés legítimo.

TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. Se ajustará a lo previsto en la legislación vigente.

PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS. Son procedimientos abreviados de Reparcelación los mencionados en los Artículos 127 (Reparcelación económica) y 131 (Normalización de Fincas) de la L.U.A. 5/99. En cualquiera de estos procedimientos se justificará debidamente que no es necesario utilizar el Procedimiento General de Reparcelación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN. Se prefija como Sistema de Actuación el de Compensación, si bien podrá ser sustituido por cualquier otro de los previstos en la legislación mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Estadilla, con exposición al público y citación a todos los propietarios afectados.

Las Unidades de Ejecución pueden ser ejecutadas enteras o fraccionadamente, puesto que se estipula que pueden ser divisibles siempre que se garantice la equitativa distribución de beneficios y cargas para cada área en que quede subdividida, o que, en caso de no darse esta equitativa distribución, la nueva distribución sea más gravosa para quienes soliciten la subdivisión. Caso de ser realizado un expediente de subdivisión de alguna Unidad de Ejecución, este podrá ser promovido de oficio o a instancia de parte, con exposición al público y citación a todos los propietarios afectados.

CAPITULO IV. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo 48. Definición y clasificación.

Son las distintas maneras de realizar sistemáticamente las operaciones de equidistribución, cesión y urbanización, previas a la edificación, en aquellas áreas en que sea necesario, en especial en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable. El presente Plan define, para esas áreas en Estadilla, el Sistema de Actuación a utilizar. Este Sistema, tratándose de un mecanismo de gestión del planeamiento, podrá ser sustituido por otro mediante el procedimiento recogido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Los Sistemas de Actuación, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se clasifican como sigue:

- Sistemas de Actuación Directa:

Sistema de Expropiación.

Sistema de Cooperación.

- Sistemas de Actuación Indirecta:

Sistema de Compensación.

Sistema de Ejecución forzosa.

Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora.

Artículo 49. Sistema de Expropiación.

El Ayuntamiento de Estadilla expropia los terrenos, incluso bienes y derechos sobre ellos, de una Unidad de Ejecución completa, y ejecuta la urbanización, pudiendo llegar a ejecutar la edificación. El Sistema se regula en los Artículos 132 a 134 de la L.U.A. 5/99.

Artículo 50. Sistema de Cooperación.

Los propietarios aportan los terrenos, y el Ayuntamiento de Estadilla, tras la Reparcelación de los mismos, ejecuta la urbanización con cargo a los propietarios. El Sistema se regula en los Artículos 135 a 137 de la L.U.A. 5/99.

Artículo 51. Sistema de Compensación.

Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones del Plan y, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo titular, se constituyen en una Junta de Compensación, cuyas Bases y Estatutos aprueba el Ayuntamiento de Estadilla. El Sistema se regula en los Artículos 138 a 145 de la L.U.A. 5/99.

Artículo 52. Sistema de Ejecución Forzosa.

El Ayuntamiento de Estadilla ocupa los terrenos en favor de una Comisión Gestora, de naturaleza y facultades idénticas a las de la Junta de Compensación, que distribuye beneficios y cargas, y ejecuta la urbanización. El Sistema se regula en los Artículos 146 a 151 de la L.U.A. 5/99.

Artículo 53. Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora.

Estadilla (continuación)

El urbanizador distribuye beneficios y cargas, ejecuta la urbanización, obteniendo su retribución conforme a lo convenido con el Ayuntamiento de Estadilla, y ello previa convocatoria ajustada a la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas. Los propietarios del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la Unidad de Ejecución pueden subrogarse en la posición del urbanizador. El Sistema se regula en los Artículos 152 a 156 de la L.U.A. 5/99.

CAPITULO V. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 54. Proyectos de urbanización.

OBJETO. Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano, las previsiones del Plan o Planes Especiales, y en Suelo Urbanizable, las de los Planes Parciales. Los proyectos deberán ir firmados por Técnico competente y con Visado Colegial y será preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento de Estadilla para su aprobación, de acuerdo con la legislación vigente, como requisito previo a su realización. Los Proyectos de Urbanización pueden dar lugar a trámites de ocupación de zonas necesarias para obras auxiliares (terraplenes, desmontes, accesos, etc.). En el caso de que esos terrenos sean exteriores a la Delimitación del Suelo Urbano o al Plan Parcial, se entenderá que el Proyecto, una vez aprobado, constituye base legal suficiente para permitir la ocupación de los terrenos precisos, una vez tramitados conforme a derecho los expedientes administrativos necesarios.

CONTENIDO. Como mínimo, se incluirán las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos, red peatonal y espacios libres, así como los servicios de distribución de energía, justificando la disponibilidad de la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan, alumbrado público, abastecimiento de agua potable (justificando la disponibilidad del caudal necesario), bocas de riego e incendio e instalaciones de potabilización de aguas, si son precisas. Además se incluirán redes de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales, hasta el alcantarillado municipal o hasta depuradora autorizada por el organismo competente, justificando la posibilidad del saneamiento previsto, la red de telefonía y el acondicionamiento de parques y jardines públicos. Ello sin perjuicio de ampliar el Proyecto a obras o servicios posibles o previsibles, como los de evacuación de residuos, gas, calefacción comunal, televisión por cable, garajes, etc. Cuando los servicios tales como los de gas, televisión por cable y otros análogos no hubieran sido previstos en el Plan de Ordenación correspondiente y pudieran establecerse en un plazo inferior a dos años, se incluirán preceptivamente en el Proyecto. Los Proyectos de Urbanización comprenderán asimismo las obras necesarias para el enlace, si procede, de los servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la localidad, debiendo justificarse que los citados servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado. En el caso de no ser así, se limitará la ejecución en el tiempo y en el espacio a lo que señale el Ayuntamiento de Estadilla de acuerdo con sus previsiones.

DOCUMENTACION.**Iniciativa Pública.**

-Memoria descriptiva de las características de las obras, en la que se justifique la idoneidad de la solución adoptada, y se indique el plan de etapas, previsiones de financiación y plazos de realización.

-Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano, planimétrico y altimétrico de la zona de actuación y del entorno, incluyéndose los servicios y servidumbres que hayan de mantenerse y los que desaparezcan.

- Reproducción de los documentos del Planeamiento vigente.
- Planos detallados de las obras y servicios.

-Presupuestos y mediciones de todas las obras y servicios.

- Pliego de condiciones.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.

Iniciativa Privada.

Además de la documentación anterior, los proyectos de iniciativa privada contendrán la siguiente:

- Previsiones de financiación.
- Relación, con nombres, apellidos y dirección, de todos los propietarios afectados.
- Previsión de la futura conservación de las obras propuestas, indicando los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento de Estadilla, y entre éste y los futuros propietarios de los solares.
- Garantías del exacto cumplimiento de todos los compromisos. Los materiales, salvo circunstancias que deberán justificarse, se ajustarán a los tipos y modelos que el Ayuntamiento de Estadilla tenga adoptados.

TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. Se ajustará a lo regulado en la legislación vigente.

Artículo 55. Proyectos Técnicos de Obras Ordinarias.

Son los ejecutados en Suelo Urbano para completar los servicios urbanísticos existentes y convertir en solar alguna parcela de Suelo Urbano. Se redactarán para realizar alguna de las siguientes obras:

- Movimientos de tierras.
- Ramales, arquetas, pozos de registro y conexiones a la red de saneamiento público.
- Acometidas y ramificaciones de la red de abastecimiento de aguas.
- Acometidas y ramificaciones de la red de energía eléctrica o de otros servicios públicos (Teléfono, gas, etc.).
- Pavimentación de tramos reducidos de calzadas o aceras públicas.
- Caminos y sendas de peatones.
- Jardines y ornato floral.
- Iluminación de jardines o tramos de calles en zonas viales o interiores de parcela.
- Vías interiores de parcelas y sus conexiones con las vías del plan.
- Aparcamientos interiores de vehículos.

Estadilla (continuación)

La solicitud de Licencias de construcción de edificios sitos en Suelo Urbano pero no conceptuable como solar deberán acompañarse del Proyecto Técnico indicado en este Artículo, que se realizará para los espacios viarios de uso público con frente a cada parcela.

Artículo 56. Normas de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias se ajustarán a las siguientes Normas:

ABASTECIMIENTO DE AGUA. La dotación mínima de agua potable (química y bacteriológicamente, según las disposiciones vigentes; caso de no serlo, será preciso prever la potabilización) no será nunca inferior a doscientos veinte (220) litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y del tipo de construcción proyectado. Para riegos y otros usos (en especial el de prevención de incendios), se dotará la cantidad de agua que justifiquen las características de la Ordenación. Será preciso justificar la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo. El Ayuntamiento de Estadilla tiene la competencia para determinar y comprobar la potabilidad del agua. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será la necesaria para dar servicio normal a la planta edificable más alta que permita el planeamiento. En el caso de que exista una red de riegos y/o de incendios independiente, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación entre ella y la red de consumo humano. En tal caso, será obligatorio usar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilidad de las aguas.

SANEAMIENTO. El caudal a tener en cuenta será el que resulte de contabilizar los consumos humanos y los caudales pluviales, teniendo en cuenta si el sistema es unitario o separativo, pero en todo caso no se usarán diámetros de conducción general inferior a trescientos (300) mm., ni se admitirán velocidades menores de 0,30 m./sg. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. La red de saneamiento estará al menos un metro más baja que la de abastecimiento de aguas (si es que las condiciones topográficas y geológicas del terreno lo permiten) cuando sigan trazados coaxiales. En las acometidas, a ser posible situadas antes de su salida a la vía pública, será necesario construir una arqueta de registro, que será sifónica siempre que no desaparezca la posibilidad de limpieza del ramal de acometida exterior. El colector municipal habrá de proveer el correspondiente sistema de depuración, que cumpla con lo dispuesto en la legislación vigente. Será obligatorio conectar todos los desagües, en suelo urbano, a la red municipal; está prohibido, sin embargo, introducir en las redes de aguas negras caudales procedentes de acequias, escurrideros, cauces públicos, etc. Se establecerá un único punto de vertido de aguas negras por núcleo previo al tratamiento de depuración. Se incluirán en la red de saneamiento pozos de registro en cualquier cambio de alineación, en planta y/o alzado. El diseño de aliviaderos deberá hacer que viertan hasta alcanzar tres (3) veces el caudal máximo de tiempo seco. Además, se incorporarán tanques de tormentas. Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros. Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. Sólo podrán autorizarse en las construcciones permitidas en Suelo No Urbanizable. En tal caso las fosas garantizarán unas adecuadas condiciones medioambientales, cumpliendo las normativas sectoriales de aplicación.

Se cumplirá la *Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración*, (Departamento de Medio Ambiente. *DECRETO 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.*), B.O.A. Nº 125 de 1 de julio de 2009.

Se estará también a lo dispuesto en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

Igualmente será de obligado cumplimiento el Reglamento de Vertido de Aguas Residuales a Redes Municipales 38/2004 de 24 de febrero.

ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO. La dotación mínima de energía eléctrica para usos domésticos y el cálculo de las redes de Baja Tensión cumplirá los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002, ITC BT 10. Las líneas de distribución serán subterráneas, lo mismo que las de telefonía, gas, fibra óptica u otra.

El nivel de iluminación y de uniformidad se fijará de acuerdo con su importancia, siendo la iluminación media requerida para el alumbrado público la dispuesta por la normativa vigente, con un mínimo, a un (1) m. del pavimento, de:

- En vías principales. Al menos diez (10) lux con uniformidad 0,20.
- En vías secundarias y peatonales. Al menos cinco (5) lux con uniformidad 0,15.

RED VIARIA. Las características de trazado, dimensionamiento y uso de cada vía aparecen definidas en los planos de este Plan General para el Suelo urbano. Los proyectos de Planes Parciales y Especiales, dentro de su ámbito, definirán las mismas características.

PAVIMENTACIONES. Podrán ser:

- Macadán con riego profundo.
- Continuos de hormigón.
- Asfálticos.
- Enlosados de piedra natural o artificial sobre hormigón.

En las aceras:

- Enlosado de piedra natural o artificial sobre hormigón.
- Embaldosado con baldosa hidráulica.
- Hormigón.

En las aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño se formará con el mismo material que las aceras, siendo la contrahuella máxima de quince centímetros (15 cm) y la huella mínima de treinta centímetros (30 cm).

Estadilla (continuación)

TRATAMIENTO DE RESIDUOS. Para el cálculo del volumen se tomará la cantidad de un (1) kg. por habitante y día, que equivale a dos litros. Se recomienda la recogida en autocamiones que lo transporten a estaciones de recogida definitiva situadas a un mínimo de dos (2) kilómetros del núcleo de población más próximo.

Red de telefonía y telecomunicaciones.

Los proyectos de urbanización deberán contemplar obligatoriamente las redes de telefonía y telecomunicaciones.

Estas redes, en el suelo urbano y urbanizable, se ejecutarán de forma subterránea.

A los efectos de su diseño, dimensionamiento y trazado, se estará a lo dispuesto en la normativa de carácter sectorial aplicable y a las condiciones de la compañía suministradora.

Otras instalaciones.

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica, etc.) cuya ejecución se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas. Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa y legislación sectorial aplicable.

Tratamiento de los espacios libres.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan –en su caso– a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño, siempre que se considere adecuada por los Servicios Técnicos Municipales.

El proyecto deberá prever la instalación en los espacios libres del mobiliario urbano como papeleras, bancos, buzones de correo, cabinas telefónicas, áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. Asimismo, se deberán definir los elementos singulares que se proyecte instalar, como monumentos, esculturas, fuentes, etc. Se definirá también el tratamiento de las distintas superficies y, en su caso, de los muros de contención.

En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa de la Unión Europea.

CAPITULO VI. OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 57. Proyecto de edificación.

FINALIDAD Y COMPETENCIA. Su finalidad es la determinación de todos los componentes de las obras e instalaciones de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del presente Plan y de la legislación y normativa que en cada caso les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de obras ante el Ayuntamiento de Estadilla. Los proyectos deberán ir suscritos por técnico competente y con Visado Colegial y será preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento de Estadilla como requisito previo para la concesión de la Licencia.

OBRAS EN LOS EDIFICIOS:

- a) **Obras de Mantenimiento:** Conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que instalaciones, edificios, industrias, etc., puedan seguir funcionando adecuadamente. Afectan aisladamente a alguno de los locales del edificio, en un pequeño porcentaje de la superficie edificada total y no alteran sus fachadas exteriores.
- b) **Obras de Conservación:** son aquellas destinadas a cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación sin alterar los elementos estructurales o de diseño del edificio. Incluirá, entre otras análogas, el afianzamiento y cuidado de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, pintura, reparación de cubiertas y saneamiento de conducciones.
- c) **Obras de Consolidación:** son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, conservando la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubierta).
- d) **Obras de Restauración:** son aquellas obras encaminadas a la conservación en grado máximo, en las que se pretende la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento, pudiendo incluir la reparación de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o partes del mismo. La restauración debe de ser fiel, no inventada y realizada de tal modo que se advierta y se diferencie claramente lo original de lo restaurado.
- e) **Obras de Acondicionamiento:** Son las que dan cierta condición o calidad al edificio.

Tipos de obras de acondicionamiento: En lo que se refiere al ámbito de la intervención sobre la edificación existente, las obras de acondicionamiento, se clasifican en dos tipos, según se definen a continuación:

Parcial: si las obras afectan a menos del 50% de la superficie edificada del edificio.

General: si las obras afectan a más del 50% de la superficie edificada del edificio.

- f) **Obras de Demolición:** Serie de operaciones necesarias requeridas en los trabajos para deshacer o desmontar cualquier tipo de construcción o elementos que la integren.
- g) **Obras de Rehabilitación:** Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese

Estadilla (continuación)

uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

- h) **Obras de Reestructuración:** Se entiende por reestructuración la actuación efectuada en un edificio que conlleve la alteración o sustitución de su estructura básica, tanto portante como tipológica, en lo que se refiere a la redistribución de los elementos fundamentales de su espacio interior la sustitución de los forjados, manteniendo sus características morfológicas generales. La reestructuración puede incluso conllevar la demolición de determinados elementos estructurales o, en grado máximo, el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes al exterior y la línea y el tipo de la cubierta. Así mismo, podría conllevar apeos de muros estructurales o la apertura de nuevos huecos de fachada o la redistribución de los existentes, cuando ello no altere sustancialmente las citadas características morfológicas.
- i) **Obras Exteriores:** son aquellas que sin estar incluidas en ninguno de los grupos anteriores afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

DOCUMENTACIÓN. Será la necesaria para dejar constancia clara de todas las características formales y constructivas de la edificación o instalación proyectada. Se justificarán técnicamente todas las soluciones adoptadas. La documentación podrá presentarse en dos fases:

- 1) **Proyecto Básico.** Su contenido mínimo será:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones adoptadas, con justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Normas y reglamentaciones que les sean de aplicación. Tendrán el contenido suficiente para solicitar la Licencia Municipal u otras autorizaciones Administrativas, aunque no lo sea para llevar a cabo la construcción.
- Planos generales a escala y acotados de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto con estimación global por Capítulos.

- 2) **Proyecto de Ejecución.** Su contenido mínimo será:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- Planos de cimentación y estructura.
- Esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Estado de Mediciones.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

La documentación también se atenderá a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, Anejo 1, Parte 1.

APROBACIÓN. La aprobación y consiguiente concesión de Licencia se regulará conforme a lo establecido en el Capítulo V del Título I.

Artículo 58. Condiciones generales de aprovechamiento.

ALTURAS. Para su medición, se fijan dos tipos de unidades: número de plantas y distancia vertical. La medición en distancia se efectuará como se describe en el Artículo 42 de las presentes Ordenanzas. Por encima de la altura permitida solo se admitirán la construcción de chimeneas.

VOLÚMENES. Se medirán para las plantas por encima de la rasante del edificio, descontándose íntegramente los patios. No se contabilizarán aleros, marquesinas u otros elementos estructurales o decorativos que sobresalgan del sólido básico siempre que no puedan albergar o contener ningún uso distinto del puramente estructural o estético.

Artículo 59. Condiciones higiénicas.

PATIOS.

Los patios deberán cumplir las especificaciones del Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS-3 o normativa que lo sustituya.

Patios cerrados interiores. Para que de un patio puedan tomar luces habitaciones vivideras deberá tener una superficie mínima tal que pueda inscribirse en él un círculo de diámetro igual o mayor a un tercio de la altura en metros de cualquier edificación que recaiga o pueda recaer a dicho patio, y mayor de tres metros. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de una distancia libre recta de tres metros, medida en la perpendicular al punto medio del hueco. La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la cara superior del forjado de la última planta de la edificación que rodee o pueda rodear al patio en más del cincuenta por ciento (50 %) de su perímetro en la última planta. No se consentirá cubrir los patios. Todos los patios deberán tener acceso.

Patios abiertos a fachadas. Se permiten, siempre que su planta cumpla las siguientes condiciones:

- El lado abierto tendrá una dimensión mínima de tres metros.
- La longitud del frente abierto no será inferior a un sexto (1/6) de la altura.
- El fondo no será superior a 1,50 veces la dimensión del lado abierto.
- Las luces rectas de todo hueco cumplirán las dimensiones mínimas del apartado anterior.

Patios Mancomunados. Podrán establecerse mancomunidades de patios mediante documento público inscrito en el Registro de la Propiedad. Estos patios cumplirán todas las prescripciones de los epígrafes anteriores.

Vuelos en Patios. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las superficies ocupadas por los vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos hubiese voladizos que afecten al eje del hueco considerado, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia entre paramentos del patio aunque dichos voladizos fueran abiertos por su frente.

Estadilla (continuación)

VENTILACIÓN. Para la ventilación de retretes, cuartos de baño, locales de máquinas de calefacción y/o acondicionamiento de aire, de almacenamiento de basuras, despensas y garajes, se permitirán chimeneas de ventilación, las cuales tendrán las dimensiones mínimas que garanticen la mínima renovación de aire precisa para cada uso determinado según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS-3 o normativa que lo sustituya. Estas chimeneas podrán sustituirse por conductos tipo "shunt" en retretes, cuartos de baño, cuartos de basura, despensas; en este caso será de ciento cincuenta centímetros cuadrados (150 cm^2) de sección mínima para conductos individuales. Las chimeneas de despensa, garaje, calefacción y acondicionamiento de aire solo podrán utilizarse para uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

ALTURA LIBRE, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Toda pieza habitable tendrá una altura libre mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) y luz directa por medio de huecos de superficie no inferior a un octavo ($1/8$) de la que tenga la planta. La superficie de ventilación, que también debe ser directa, puede ser un tercio ($1/3$) de la de iluminación. En vestíbulos, pasillos y cuartos de baño o aseo, la altura libre mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2,20 m.) En las habitaciones vivideras la altura libre mínima podrá reducirse a dos metros y veinte centímetros (2,20 m.) en una superficie que no sobrepasará el veinte por ciento (20 %) de la superficie útil total, solamente debido a la existencia de elementos estructurales. En plantas bajas para uso distinto del de vivienda la altura libre mínima será de tres metros (3,00 m.). Excepcionalmente se permitirán alturas libres menores en caso de rehabilitaciones de edificios y en edificios protegidos, según las condiciones especificadas en el Título III de estas Normas. En el caso de las plantas bajo cubierta, así como en los espacios bajo escaleras interiores, la altura mínima libre será de ciento ochenta centímetros (180 cm.).

SOTANOS Y SEMISÓTANOS. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos. La altura libre mínima de los sótanos y semisótanos será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m.) para uso de estacionamiento, y de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m.) para cualquier otro uso. Los accesos serán mediante escaleras o rampas, pudiéndose completar estos accesos con ascensores.

AISLAMIENTO. En todo edificio o instalación se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, acústico y contra el fuego, de acuerdo con la legislación vigente en cada materia, Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

SERVICIOS.

Todo edificio tendrá en su interior agua corriente potable, conforme a su destino y uso.

Asimismo estará dotado de la instalación de energía eléctrica que cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

Todos los retretes serán del tipo inodoro, con sifón sencillo, que asegure un cierre hidráulico. Cada retrete estará provisto de un aparato de descarga. Igualmente se permiten fluxores y cualquier otro tipo de aparatos que permitan producir la descarga con absoluta garantía. Cuando no sea posible establecer la altura necesaria para el desarrollo de la evacuación por gravedad de las aguas residuales y pluviales, deberá establecerse un sistema mecánico de elevación de residuales y pluviales, siempre dentro de la propiedad privada y bajo responsabilidad exclusiva de esta. En los edificios ya construidos en los que el funcionamiento de la evacuación de residuales y/o pluviales fuera anómalo se tomarán las medidas precisas de adaptación a lo señalado, salvo que fuera posible modificar favorablemente las características de la acometida al alcantarillado, siendo las modificaciones por cuenta del propietario. En toda construcción nueva se hará una acometida al alcantarillado para las aguas residuales y pluviales, sin la que no se concederá la Cédula de Habitabilidad. Todos los desagües de aguas fecales estarán dotados de sistema de ventilación. Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y bajantes. Las bajantes no sobresaldrán de la línea de fachada en toda la altura de la planta baja, en la que estarán protegidas contra posibles roturas o desperfectos. En las calles con alcantarillado es obligatorio verter las aguas pluviales a este. En las calles en que no haya alcantarillado, las aguas pluviales se verterán por debajo de las aceras. En ningún caso se hará el vertido de las aguas pluviales sobre la acera pública.

Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros.

EVACUACION DE HUMOS Y GASES. Los humos no podrán evacuarse al exterior por fachadas ni patios, debiendo elevarse por chimeneas según la normativa vigente en la materia. Se estará a lo dispuesto en las normas legales aplicables en cuanto a las emisiones de humo y niveles de inmisión y emisión.

Artículo 60. Condiciones de edificación.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD. Todas las viviendas que se construyan serán exteriores, de acuerdo con la definición dada en el Artículo 42 de estas Ordenanzas.

PROGRAMA MINIMO. Toda vivienda constará como mínimo de cocina, comedor-salón, un dormitorio doble y un aseo provisto de ducha. Se permite la unión en una misma pieza de la cocina y el salón-comedor. Las dimensiones mínimas serán de:

- Dormitorio de una cama. Seis metros cuadrados ($6,00 \text{ m}^2$), (lado mínimo de dos metros (2,00 m.).
- Dormitorio de dos camas. Diez metros cuadrados ($10,00 \text{ m}^2$), (lado mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.).
- Salón-comedor. Catorce metros cuadrados ($14,00 \text{ m}^2$), (lado mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.).
- Cocina. Siete metros cuadrados ($7,00 \text{ m}^2$), (lado mínimo de un metro y ochenta centímetros (1,80 m.).
- Aseo. Tres metros cuadrados ($3,00 \text{ m}^2$), (lado mínimo de un metro (1,00 m.).
- Cocina-comedor. Dieciocho metros cuadrados ($18,00 \text{ m}^2$), (lado mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.).

En las habitaciones situadas en la planta bajo cubierta, cada pieza deberá dimensionarse en superficie de modo que su volumen habitable no sea inferior al que resultaría de multiplicar la altura libre señalada en el Artículo 59 por la superficie mínima que corresponda, en función de lo regulado en el párrafo anterior.

Estadilla (continuación)

Los lados mínimos fijados deberán mantenerse al menos en un setenta y cinco por ciento (75 %) de la superficie de la habitación. La anchura mínima de pasillo será de un metro (1,00 m.), salvo en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda, cuyo ancho mínimo será de un metro y veinte centímetros (1,20 m.), en una longitud mínima de un metro y diez centímetros (1,10 m.).

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que el acceso a cada una de ellas se efectúe a través del pasillo; no obstante, en el caso de viviendas tipo apartamento, se autoriza el acceso a dormitorios o cocina desde el salón-comedor, pero entre este y el baño o aseo siempre existirán como mínimo dos puertas de paso. Todas las habitaciones y cocinas tendrán luz y ventilación directas, bien en fachadas o en patios. La superficie de ventilación podrá reducirse a $\frac{1}{3}$ de la superficie de iluminación marcada en el Artículo 59.3 de estas Ordenanzas. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se produzcan en ella. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia y su ventilación e iluminación natural se produzcan a través de ésta, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de trescientos (300) m³/h.

ESCALERAS Y ASCENSORES. Las comunicaciones verticales en los edificios serán a base de escaleras y ascensores. En viviendas unifamiliares, el ancho libre mínimo de escalera será de noventa centímetros (90 cm.); en los casos de escaleras que den servicio a más de una vivienda, el ancho libre mínimo de escalera será de un metro (1,00 m.). En todo caso, se estará a lo dispuesto por la normativa vigente de Protección Contra Incendios.

Las mesetas o rellanos tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño, con un mínimo de un metro (1 m.). La altura máxima de tabicados será de dieciocho centímetros y medio (18,50 cm.), y la anchura mínima de la huella de veintiocho centímetros (28 cm.). La altura mínima del pasamanos de la escalera será de noventa y cinco centímetros (95 cm.), medidos en la vertical de la arista exterior de la huella, siendo la separación máxima de balaustres de barandillas y antepechos aquella que deje libre una dimensión de doce centímetros (12 cm.).

En los edificios colectivos, las escaleras tendrán necesariamente ventilación e iluminación directa con el exterior, en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado (1,00 m²), pudiendo reducirse la de ventilación a cuatrocientos centímetros cuadrados (400 cm²). Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, por medio de lucernarios, que tengan una superficie en planta de como mínimo dos tercios ($\frac{2}{3}$) de la superficie de la caja de la escalera. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de un metro y diez centímetros (1,10 m.) de diámetro.

ZAGUANES Y PORTALES. Los zaguanes y portales de entrada a los edificios de viviendas que sirvan de comunicación horizontal desde el exterior hasta escaleras y ascensores, tendrán el ancho mínimo que a continuación se especifica:

- Edificios de hasta cuatro viviendas, un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.).
- Edificios de cuatro hasta doce viviendas, dos metros (2,00 m.).
- Edificios de más de doce viviendas, dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.).

En los casos en que la planta primera se destine a oficinas, con acceso del público en general, dicho ancho se incrementará en 0,50 m. Queda prohibido establecer en los zaguanes y portales cualquier tipo de comercio o industria.

ESPACIOS BAJO CUBIERTA. Además de lo dispuesto para estos espacios en el Artículo 42 (ALTURA LIBRE) de las presentes Ordenanzas, cumplirán que la altura mínima de paramentos, a efectos de computar superficies y volúmenes, será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.), y la cubicación mínima no podrá ser inferior a las resultantes de aplicar a cada pieza el Artículo 60.1 de estas Ordenanzas. Deberán tener iluminación y ventilación si se destina a uso residencial.

OBRAS DE REFORMA, AMPLIACION Y CONSOLIDACION DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES. Se autorizan la apertura de nuevos huecos y la reforma interior de los tabiques de las viviendas existentes siempre y cuando ello suponga una mejora de la ventilación y la iluminación de las mismas, imponiéndose la construcción de un aseo con las dimensiones mínimas fijadas, en el caso de que no exista. No obstante, estas obras no podrán desfigurar las fachadas de edificios protegidos por el presente Plan. En los casos en los que se haya de efectuar una consolidación de los elementos sustentantes, con reforma de los elementos estructurales, las condiciones exigidas serán las mismas que para las obras de nueva planta.

SALIENTES Y VUELOS SOBRE VÍA PÚBLICA. El arranque de cualquier vuelo estará como mínimo a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) sobre la rasante de la acera.

La anchura de los vuelos sobre vía pública se medirá a partir de la alineación oficial y en dirección perpendicular a la misma. Estos, además de cumplir las condiciones específicas para cada Norma Zonal, sobre la vía pública o espacio público nunca serán superiores en profundidad a un metro (1 m.) ni al diez por ciento (10 %) de la anchura de la calle, quedando prohibidos en calles de anchura entre alineaciones menores de cinco metros (5 m.).

Los balcones y terrazas se permiten en toda la longitud de la fachada, siendo la longitud máxima permitida para miradores y cuerpos cerrados volados un cincuenta por ciento (50 %) de la longitud de la fachada. Todos los vuelos se separarán de los edificios colindantes en una distancia igual o superior a la profundidad del vuelo.

En planta baja, las rejas, vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no tendrán un saliente desde la fachada superior a quince centímetros (15 cm.).

ALEROS. El vuelo de un alero podrá superar en treinta centímetros (30 cm.) el vuelo máximo permitido en el epígrafe anterior.

SALIENTES EN PLANTA BAJA. Únicamente se autorizan marquesinas, muestras, banderines y demás volados de instalaciones comerciales. Deberán estar situados a una altura superior a los dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.), no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones, sin invadir en ningún caso el nivel de bordillo de la acera, de no existir alguna otra limitación por previsiones de tráfico.

Estadilla (continuación)

Las aguas que recojan estos elementos no verterán a la vía pública. En todo caso, estos elementos se construirán sin soportes verticales.

HUECOS EN PLANTA BAJA. Las puertas y ventanas de la planta baja no podrán abrir fuera de la alineación de la calle.

PORTADAS Y ESCAPARATES. Las portadas y escaparates no podrán sobresalir de los huecos de los paramentos de la fachada más de diez centímetros (10 cm.) y siempre que la anchura de la acera sea de al menos ochenta centímetros (80 cm.). Si la anchura de las calles sobrepasa los diez metros (10,00 m.), se podrá autorizar que el saliente sea de un uno por ciento (1 %) de la anchura de la calle.

TOLDOS. No sobresaldrán más de lo que corresponde al ancho de la acera, y estarán como mínimo a una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) cuando estén en su posición más desfavorable. En todo caso, serán plegables, y su vuelo no excederá al permitido para balcones en la correspondiente Norma Zonal en más de un cincuenta por ciento (50 %).

INSTALACIONES EXISTENTES. Cualquier instalación no protegida existente en una fachada que no se ajuste a las presentes Ordenanzas no podrá ser restaurada a menos que sufra la transformación que la coloque dentro de sus disposiciones.

REVOCO DE PAREDES LATERALES. Será obligatorio un tratamiento de las paredes laterales o medianeras que queden vistas, acorde al de las fachadas.

PARCELAS RECAYENTES A TRAVESÍAS DE CARRETERAS EN SUELO URBANO. La línea límite de edificación de la carretera distará del eje de la carretera la distancia de dieciséis metros con cincuenta centímetros (16,50 m) tal y como queda definido en los planos de ordenación O.MU.02.1 y O.MU.02.2. No obstante, se indica que esta dimensión es una propuesta por parte del equipo redactor para el presente Documento de Aprobación Inicial, pendiente de informe –vinculante– del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que será incorporado, una vez sea recibido, en posteriores fases de tramitación del P.G.O.U.

APARCAMIENTOS. Para las construcciones de nueva planta, se establece la obligación de disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela edificable. Si por las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma del solar, o de las condiciones de accesibilidad no sea posible la ubicación de plazas de aparcamiento en la parcela edificable, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos previo informe de los servicios técnicos municipales. También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un cincuenta por ciento (50%) el coste normal del mismo.

Artículo 61. Condiciones de seguridad en la construcción.

Todo edificio habrá de reunir las condiciones de seguridad que su uso requiera. El Ayuntamiento de Estadilla podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de seguridad y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad. Además de lo dispuesto en este Artículo, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la normativa vigente sobre seguridad y salud en las obras de construcción, durante las mismas y en los actos administrativos relativos a autorizaciones y licencias. En los proyectos de los edificios que se trate de reformar, construir o derribar, total o parcialmente, deberán incluirse los procedimientos, dispositivos y elementos que sean necesarios para garantizar la no perturbación de la vía pública, del tránsito por ella y de los servicios en ella existentes, y de las propiedades vecinas, así como la seguridad y salud en las obras a realizar, con la justificación técnica correspondiente. Ello, sin que la autorización que pueda ser otorgada respecto a los procedimientos, dispositivos o elementos a utilizar, exima de responsabilidad ante posibles daños a la propiedad o constructores que los usen, y a los técnicos que lo justifiquen.

VALLAS. El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará con una valla de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad. El máximo espacio que con este vallado podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera, no rebasando los dos tercios de esta en ningún caso. Igualmente precauciones se adoptarán si la obra no es de nueva planta pero los Servicios Técnicos Municipales lo estiman necesario o conveniente.

COLOCACION DE MATERIALES DURANTE LAS OBRAS. Se hará dentro de la obra. Si no fuera posible, en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES. Cumplirán lo establecido en la normativa sobre la materia vigente, montándose y desmontándose de suerte que se evite todo peligro para operarios y tránsito. Los aparatos de elevación de materiales se instalarán en el interior de la casa o solar, dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

APUNTALAMIENTOS. Se ejecutarán siempre bajo dirección facultativa, procurándose que no se produzcan afecciones a los servicios públicos o limitaciones importantes de tránsito.

Artículo 62. Condiciones estéticas generales.

El Ayuntamiento de Estadilla podrá rechazar los Proyectos cuando a su juicio no se integren en el ambiente estético de la zona. El acuerdo será motivado e indicará las variaciones que deberán introducirse en el Proyecto para obtener la licencia. Las condiciones estéticas podrán referirse a la composición, materiales y detalles de los elementos del edificio en cuanto a forma, calidad, color y textura. Toda edificación que se construya o remodele habrá de respetar el ambiente estético de su emplazamiento, para lo que su composición deberá adaptarse al conjunto en que estuviese situado. A estos efectos, se conceptuarán como fachadas todos los paramentos del edificio visibles desde la vía pública, así como las cubiertas. En particular, deberán tenerse en cuenta los paramentos medianeros originados cuando existan diferencias de altura con los edificios contiguos.

TÍTULO III.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

Estadilla (continuación)**CAPÍTULO I. CATÁLOGO de edificios y elementos ocultos**

Artículo 63. Exención de impuestos por beneficio al patrimonio.

Los edificios inventariados en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana serán objeto de una especial protección, gozando –en su caso, y si así lo determina el Ayuntamiento de Estadilla– de exenciones en la tasa de licencia municipal de obras, siempre y cuando las obras a realizar respeten y mantengan los elementos constructivos y de contenido estético de la edificación.

Artículo 64. Elementos arqueológicos ocultos.

Si aparecieran elementos arqueológicos de interés, el propietario estará obligado a comunicar inmediatamente el hallazgo al Departamento responsable de Patrimonio Cultural, en virtud del artículo 69, párrafo 1, de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

CAPÍTULO II. EDIFICIOS Y ENTORNOS SUJETOS A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Artículo 65. Aplicación de la legislación del Patrimonio Cultural Aragonés.

Los bienes declarados B.I.C., catalogados o inventariados sobre la base de la Ley del Patrimonio Cultural Aragonés y sus disposiciones complementarias, así como los incluidos en los entornos de los mismos, estarán sujetos a dicha legislación específica. Cualquier intervención o tipo de obras deberá ser informada, previamente a la autorización o licencia municipal, por el organismo del Gobierno de Aragón que corresponda en cada caso. En el caso de edificaciones pertenecientes al resto de niveles de protección, el Ayuntamiento tiene la potestad para solicitar un informe del organismo del Gobierno de Aragón que corresponda, si así lo estima necesario.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Artículo 66. Objeto de protección.

El objeto de la protección es conservar el patrimonio arquitectónico y cultural del Municipio de Estadilla y darlo a conocer.

Artículo 67. Edificios y elementos protegidos.

Aparecen grafiados en los planos de ordenación y enumerados en el listado que se incluye en el Catálogo del presente Plan General de Ordenación Urbana, en el que se diferencian los diferentes niveles de protección a los que están sujetos.

Es suficiente que aparezcan en uno solo de los documentos de este Plan para que deban catalogarse como edificios sujetos a grados de protección.

Artículo 68. Regulación.

En paralelo a lo que se especifique en la zonificación en que se encuentren, las actuaciones en edificios catalogados deberán atenerse a las prescripciones definidas en el presente título, ateniéndose a su nivel de protección. Si existiera contradicción alguna entre las indicaciones de este Título y lo especificado en la Norma Zonal correspondiente o en las Condiciones generales de la edificación (Artículo 60), prevalecerán las primeras sobre las segundas.

Artículo 69. Niveles de Protección.

Cualquier actuación sobre edificios afectados por esta normativa específica se ajustará a las exigencias correspondientes a su nivel de protección. Estos edificios se señalan, con expresión de su grado o nivel de protección, en las fichas del Catálogo. A estos efectos, se determinan cinco grados o niveles de protección. Sus condiciones, que son las expresadas a continuación, se cumplirán en todo caso, justificándose tal circunstancia en el proyecto técnico de obras. El citado cumplimiento se exigirá por el Ayuntamiento de Estadilla en los correspondientes expedientes de licencia:

- Nivel 1. Protección Integral o Monumental. BC-PI
- Nivel 2. Protección Estructural o Arquitectónica. BC-PE
- Nivel 3. Protección de Conjunto Urbano de Interés. BC-CU
- Nivel 4. Protección Ambiental. BC-PA
- Nivel 5. Protección de Elementos de Interés. BC-PEI

Artículo 70. Nivel 1. Protección Integral o Monumental.

Se incluyen en este Nivel de protección los bienes declarados como Bien de Interés Cultural, tanto incoados como declarados. Se debe tener en cuenta que cualquier tipo de obra que pueda afectar a estos bienes debe ser informada y autorizada si corresponde por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca.

Asimismo se incluyen en este Nivel de protección los bienes que así se catalogan en ejercicio de las competencias municipales.

Denominación: BC-PI (Protección Cultural, Protección Integral).

Obras permitidas: Se permiten las obras de Mantenimiento y Conservación, Consolidación, Restauración y Acondicionamiento, con los siguientes matices:

Se permitirán las obras de distribución del espacio interior sin alterar las características estructurales del edificio o construcción, y siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a espacios o elementos constructivos a conservar. Los posibles elementos de distribución se ejecutarán con técnicas que permitan minimizar la afección sobre el edificio protegido, independizándolos estructural y estéticamente de éste, y permitiendo la reversibilidad de la actuación mediante el uso de técnicas de montaje en seco, tabiquerías ligeras, etc.

Se deberán respetar los falsos techos, revestimientos, estucos, pinturas o decoración de interés, o de solución coherente con la del edificio, así como los pavimentos de interés.

En las fachadas, cubiertas, portales y cajas de escalera (salvo para la instalación de aparatos elevadores, cuyo diseño buscará la máxima integración en los espacios existentes, tanto en cuanto a su ubicación como respecto a los materiales utilizados), las obras se limitarán a operaciones de mantenimiento y conservación, y/o consolidación y

Estadilla (continuación)

restauración, respetando o reponiendo, en cualquier caso, los diseños y materiales de acabado y revestimiento originales.

Se cuidará especialmente el tratamiento de las carpinterías de fachada, miradores y galerías, en los que las reparaciones o reposiciones utilizarán los diseños, colores y materiales existentes.

No se admitirán modificaciones de los huecos de las plantas bajas que supongan destrucción de la solución constructiva característica del edificio o que rompan la composición general de las fachadas.

Deberá recuperarse el diseño original de la fachada en planta baja, en caso de que hubiera sido alterado.

Nuevas instalaciones:

La instalación de aparatos elevadores se autorizará, siempre que las obras no supongan destrozos de partes fundamentales desde el punto de vista patrimonial y que la instalación no modifique la envolvente exterior del edificio.

Las obras de renovación de instalaciones o implantación de otras nuevas se adaptarán al máximo al edificio, pudiendo instalarse las chimeneas de humos y ventilación que sean necesarias, con remates sobre la cubierta de diseño y material adecuados a la solución arquitectónica existente. En su trazado no alterarán el aspecto exterior de las fachadas ni podrán conllevar el deterioro o destrucción de revestimientos o de decoraciones de interés.

Ámbito afectado

La totalidad de la parcela, salvo aclaración en ficha.

Actuaciones excepcionales

Además de las indicadas, podrán ser autorizadas obras de carácter excepcional que pudiesen afectar a alguno de los elementos de obligada conservación, previo análisis justificativo detallado. Estas obras deberán contar con autorización expresa del Departamento de Educación Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón. La protección urbanística aplicable es la máxima.

Prescripciones en el Nivel de Protección Integral:

1. Cualquier actuación requerirá un documento previo, necesariamente visado por el colegio profesional de arquitectos, que deberá incluir:

a). Planos detallados que reflejen completamente el estado actual, con plantas, alzados y secciones a escala no inferior a 1/100, describiendo con precisión y detalle los sistemas constructivos y los materiales de todos sus elementos.

b). En casos de edificios entre medianeras, deberá incluirse plano de fachada que incluya los dos edificios más próximos a cada lado.

c). Fotografías en color que por sí solas permitan entender completamente el edificio, interiores y exteriores, éstas abarcando el ambiente urbano al que pertenece y desde puntos de vista cercanos (tramo de calle) y lejanos.

d). Memoria técnica que describa los elementos de interés, delimite los que no lo son y por tanto factibles de sustitución y proponga de manera justificada la actuación a realizar de manera claramente entendible, de forma escrita y gráfica.

2. El citado documento previo requerirá informe técnico municipal favorable debidamente justificado, informe técnico favorable -vinculante- de la dirección General del patrimonio Cultural de la Diputación Provincial, exposición pública de 30 días y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Estadilla. Razones estéticas, de criterio en la valoración de los elementos o de insuficiencia de la documentación aportada serán suficientes para denegar la aprobación.

3. En todos los edificios catalogados en este nivel, la protección afectará, en principio, a la totalidad del edificio. Debidamente justificado en el documento previo citado y tras su aprobación, podrá limitarse esta protección a los elementos de interés que se definan. En cualquier caso, la fachada principal será necesariamente un elemento a proteger.

4. Una vez aprobado el documento previo, este será de obligado cumplimiento, debiéndose ajustar los proyectos técnicos, preceptivos para la obtención de la licencia, a su contenido. Se requerirá nuevo informe favorable -vinculante- de los mismos organismos que han aprobado el documento previo.

Artículo 71. Nivel 2. Protección Estructural.

Son aquellos que, no siendo B.I.C., constituyan o encierren elementos arquitectónicos de especial valor formal, histórico o cultural, sean testimonios documentales, informativos o conmemorativos del pasado o que sean ejemplares adscriptos a estilos arquitectónicos, de especial corrección dentro de sus tipologías o de gran calidad constructiva.

El valor a proteger, además de su fachada, puede referirse a algún elemento en concreto de la fachada o a algún elemento del interior del edificio.

Denominación: BC-PE (Protección Cultural, Protección Estructural).

Obras permitidas: Se permiten las obras de Mantenimiento y Conservación, Consolidación, Restauración, Acondicionamiento y Reestructuración, con los siguientes matices:

Se mantendrán las fachadas a espacios públicos (manteniendo sus alturas, y nivel de forjados), así como los espacios semipúblicos (portales, escaleras, fachadas a patios interiores, etcétera) de valor arquitectónico destacado y su jerarquía espacial, pudiendo reformarlos de acuerdo con lo especificado para el nivel de protección Integral.

Se podrá admitir el empleo de materiales o técnicas no originales, que provoquen cambios de forma, color o textura, afectando a la envolvente exterior o elementos estructurantes, en los casos en que los servicios técnicos municipales estimen que tales actuaciones resultan justificadas para el acondicionamiento del edificio y no menoscaban los valores a proteger en los inmuebles.

Cuando el planeamiento y las condiciones de la parcela lo permitan, son posibles las ampliaciones mediante añadidos exentos (construcción de un cuerpo enteramente nuevo de edificación dentro de la misma parcela ya edificada, pero separado de las edificaciones anteriores).

Estadilla (continuación)

Las intervenciones que supongan sustituciones generalizadas de estructura o paramentos fundamentales para la definición arquitectónica del edificio serán autorizables únicamente previa justificación de la ausencia de interés de dichos elementos y en relación con la alternativa propuesta, lo que deberá ser objeto del informe de los servicios técnicos municipales.

Ámbito afectado

En las edificaciones incluidas en el suelo urbano, el ámbito afectado por la protección es la propia envolvente exterior del edificio o parcela.

En las edificaciones o elementos situados en el suelo no urbanizable, el ámbito afectado por la protección es el grafiado en el plano O.TM.01 y en la correspondiente ficha del catálogo.

Elementos interiores semipúblicos: patios, etc. con especial interés.

Actuaciones excepcionales

Además de las indicadas, podrán ser autorizadas obras de carácter excepcional que pudiesen afectar a alguno de los elementos de obligada conservación, previo análisis justificativo detallado. Estas obras deberán contar con autorización expresa del departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón.

En las de reestructuración interior será preciso justificar en el proyecto el estudio de sus elementos o invariantes arquitectónicos básicos, justificando la actuación pretendida. No se permite la transformación de los elementos de este tipo que pudieran conservarse ni la demolición de la fachada, cuyos elementos arquitectónicos y, en su caso, ornamentales, deberán conservarse en cualquier tipo de actuación. En casos excepcionales, en los que se justifique técnicamente la inviabilidad técnica o económica de mantener estas fachadas en las condiciones citadas mediante medios normales, por causa de un determinado grado de deterioro constructivo, el Ayuntamiento de Estadilla podrá, previo informe técnico específico del asesor municipal, autorizar su reconstrucción. A tal fin, deberán levantarse planos exactos de las fachadas y de todos sus elementos a la escala adecuada (no menor de 1/50), con el fin de poder llevar a cabo su reconstrucción del modo más fiel posible. Se prestará especial atención al mantenimiento del espesor aparente de las jambas de los huecos y a la reposición de los elementos de interés (aleros, barandados, etc.). El Ayuntamiento de Estadilla podrá exigir las garantías económicas y de todo tipo que considere necesarias y resulten legalmente aplicables.

Prescripciones en el Nivel de Protección Estructural:

Cualquier actuación requerirá un documento previo, necesariamente visado por el colegio profesional de arquitectos, que deberá incluir:

- Planos del estado actual, con plantas, alzados y secciones a escala no inferior a 1/50.
- En casos de edificios entre medianeras, deberá incluirse plano de fachada que incluya los dos edificios más próximos a cada lado.
- Fotografías en color que por sí solas permitan entender completamente el edificio. Interiores y exteriores, abarcando el ambiente urbano al que pertenece y desde puntos de vista cercanos (tramo de calle) y lejanos.
- Memoria técnica que describa si hay más elementos de interés, los delimite y proponga de manera justificada la actuación a realizar de forma claramente entendible, escrita y gráficamente.

El citado documento previo requerirá informe técnico municipal favorable debidamente justificado, exposición pública de 30 días y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Estadilla.

Razones estéticas, de criterio en la valoración de los elementos o de insuficiencia de la documentación aportada serán suficientes para denegar la aprobación.

Una vez aprobado el documento previo será de obligado cumplimiento, debiéndose ajustar los proyectos técnicos, preceptivos para la obtención de la licencia, a su contenido. Se requerirá nuevo informe favorable-vinculante- de los mismos organismos que han aprobado el documento previo.

En caso de apreciarse, mediante el documento previo, que el edificio posee mayor interés del delimitado por este nivel de protección, el Ayuntamiento de Estadilla, mediante aprobación en pleno, deberá suspender el otorgamiento de licencias y promover la modificación puntual del Plan que incluya este edificio en el Nivel de Protección 1 (Protección integral).

Artículo 72. Nivel 3. Protección de Conjunto Urbano de Interés.

Se consideran como tales aquellos conjuntos, no incluidos como Bien de Interés Cultural y que sean característicos de la Arquitectura local, tanto por su morfología como por el conjunto de elementos arquitectónicos que lo conforman.

La declaración de protección como Conjunto Urbano de Interés implicará la conservación del mismo, preservando los valores que llevaron a su declaración. Las edificaciones que se encuentren dentro de este conjunto y se construyan *ex novo* dentro del mismo, deberán acomodarse tanto en volúmenes, materiales y estética a los edificios que llevaron a la declaración de conjunto de interés y a las propias determinaciones de la misma declaración.

Se aplica a determinados elementos que, adecuadamente insertados en la trama y el paisaje del núcleo, contribuyen a caracterizarlos, por su corrección arquitectónica y por poseer invariantes tipológicos básicos de la arquitectura del municipio, pero sin valores que requieran su protección interior integral.

Las actuaciones irán encaminadas al mantenimiento de las características esenciales del conjunto respecto a tipologías, volumetría aparente, envolvente exterior, y fundamentalmente en cuanto a sus relaciones con los espacios públicos.

Denominación: BC-PCU (Bien Cultural, Protección Conjunto Urbano).

Obras permitidas: Se permiten las obras de Reparación, Restauración, Rehabilitación y Consolidación, así como la Total Reestructuración Interior. Se permite también la Ampliación pero con los siguientes matices:

Se mantendrán las fachadas a espacios públicos, pudiendo reformarlas de acuerdo con lo especificado para el nivel de protección parcial, estructural o arquitectónica.

Estadilla (continuación)

Se podrá admitir el empleo de materiales o técnicas no originales, o elementos estructurantes, en los casos en que los servicios técnicos municipales estimen que tales actuaciones resultan justificadas para el acondicionamiento del edificio y no menoscaban los valores a proteger en los inmuebles.

Las ampliaciones se entienden admisibles, condicionadas a que no se produzcan pérdidas de los valores ambientales y tipológicos, salvo indicación en contra efectuada en la ficha individualizada correspondiente. Las ampliaciones se entenderán prohibidas si existe alguna protección específica sobre la parcela. Se admitirán adosadas a la fachada principal si lo contempla la norma zonal.

No se permite la demolición de su fachada, cuyos elementos arquitectónicos y, en su caso, ornamentales, deberán conservarse en cualquier tipo de actuación. En casos excepcionales, en los que se justifique técnicamente la inviabilidad técnica o económica de mantener estas fachadas en las condiciones citadas mediante medios normales, por causa de un determinado grado de deterioro constructivo, el Ayuntamiento de Estadilla podrá, previo informe técnico específico del asesor municipal, autorizar su reconstrucción. A tal fin, deberán levantarse planos exactos de las fachadas y de todos sus elementos a la escala adecuada (no menor de 1/50), con el fin de poder llevar a cabo su reconstrucción del modo más fiel posible. Se prestará especial atención al mantenimiento del espesor aparente de las jambas de los huecos y a la reposición de los elementos de interés (aleros, barandas, etc.).

Ámbito afectado:

Envolvente exterior visible desde espacios públicos.

Actuaciones excepcionales:

En los vaciados, en circunstancias excepcionales, podrá autorizarse la demolición de la fachada seguida de su idéntica reproducción, siempre y cuando se justifique adecuadamente ante los servicios técnicos municipales la imposibilidad de su mantenimiento por su mal estado o porque las condiciones de la parcela impidan la realización de trabajos en su interior, y, simultáneamente, se estime por dicha oficina técnica que existe suficiente garantía de la adecuada reproducción de las fachadas por tratarse de materiales y formas externas reproducibles con técnicas actuales o de elementos singulares sobre la fachada construida.

En el caso en que se estime que el proceso de vaciado puede poner en peligro el mantenimiento de la fachada, se exigirá como medida precautoria la presentación ante el Ayuntamiento de Estadilla de un aval suficiente para permitir, en su caso, proceder subsidiariamente por el Ayuntamiento de Estadilla a la reproducción de la fachada.

Prescripciones en el Nivel de Protección de Conjunto Urbano de Interés:

La protección afecta en principio, exclusivamente a la fachada del edificio.

Cualquier actuación que afecte a los elementos protegidos, requerirá un documento previo, que deberá incluir:

a). Planos del estado actual, con plantas, alzados y secciones a escala no inferior a 1/100.

b). En casos de edificios entre medianeras, deberá incluirse plano de fachada que incluya los dos edificios más próximos a cada lado.

c). Fotografías en color que por sí solas permitan entender completamente el edificio, abarcando todos los elementos que forman el Conjunto Urbano de Interés al que pertenece y desde puntos de vista cercanos (tramo de calle) y lejanos.

d). Memoria técnica que describa si hay más elementos de interés, los delimite y proponga de manera justificada la actuación a realizar de forma claramente entendible, escrita y gráficamente.

El citado documento previo requerirá informe técnico municipal favorable debidamente justificado, exposición pública de treinta (30) días y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Estadilla.

Razones estéticas, de criterio en la valoración de los elementos o de insuficiencia de la documentación aportada serán suficientes para denegar la aprobación.

Una vez aprobado el documento previo será de obligado cumplimiento, debiéndose ajustar los proyectos técnicos, preceptivos para la obtención de la licencia, a su contenido. Se requerirá nuevo informe favorable -vinculante- de los mismos organismos que han aprobado el documento previo.

En caso de apreciarse, mediante el documento previo, que el edificio posee mayor interés del delimitado por este nivel de protección, el Ayuntamiento de Estadilla, mediante aprobación en pleno, deberá suspender el otorgamiento de licencias y promover la modificación puntual del Plan que incluya este edificio en el Nivel de Protección 2 ó 1 (Protección Ambiental o Protección Integral).

Las actuaciones irán encaminadas a la conservación de los elementos de interés, para lo cual se consideran autorizables las operaciones de estructuración interior que permitan una mejor adecuación a los usos posibles, sin afectar en ningún caso a la envolvente exterior ni a los espacios semipúblicos (portales, escaleras, fachadas a patios interiores, etcétera) u otros elementos con interés particular.

Artículo 73. Nivel 4. Protección Ambiental.

Con la intención de preservar el Interés Ambiental que ciertos edificios de la población de Estadilla poseen, se han introducido en el Catálogo aquellos que deben conservar los valores característicos de la escena urbana actual que han sido conservados a lo largo de los años y por tanto deben quedar sujetos a un régimen de protección. Esta protección se aplica a aquellas edificaciones de fachada y volumen tradicional, que constituyen sus componentes más representativos, y su desaparición supondría un quebranto del entorno en el cual se encuentran, por lo que deberían ser conservados en su estado actual.

Se consideran como tales aquellos conjuntos que sin tener gran valor por sí mismos, conservan valores morfológicos y edificios con interés ambiental.

Denominación: BC-PA (Bien Cultural, Protección Ambiental).

Obras permitidas: Se permiten las obras de Reparación, Restauración, Rehabilitación y Consolidación, así como la total Reestructuración Interior. Se permite también la Ampliación pero con los siguientes matices:

Estadilla (continuación)

Se permitirán los adosados en la fachada principal si así lo contempla la norma zonal.

Ámbito afectado:

Envolvente exterior visible desde espacios públicos.

Actuaciones excepcionales:

En las fachadas se permitirá la apertura de nuevos vanos siempre y cuando sean necesarios para los nuevos espacios interiores. Los nuevos vanos deberán ir en consonancia con los existentes en el edificio y cumplir la normativa aplicable.

La protección no abarca los anejos o añadidos posteriores (entendiéndose por tales los que supongan un cambio de materiales respecto al utilizado en el edificio original y usado tradicionalmente).

Prescripciones en el Nivel de Protección Ambiental:

Cualquier actuación que afecte a los elementos protegidos, requerirá un documento previo, que deberá incluir:

a). Planos del estado actual, con plantas, alzados y secciones a escala no inferior a 1/100.

b). En casos de edificios entre medianeras, deberá incluirse plano de fachada que incluya los dos edificios más próximos a cada lado.

c). Fotografías en color que por sí solas permitan entender completamente el edificio, abarcando el ambiente urbano al que pertenece y desde puntos de vista cercanos (tramo de calle) y lejanos.

d). Memoria técnica que describa si hay más elementos de interés, los delimite y proponga de manera justificada la actuación a realizar de forma claramente entendible, escrita y gráficamente.

El citado documento previo requerirá informe técnico municipal favorable debidamente justificado, exposición pública de treinta (30) días y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Estadilla. Razones estéticas, de criterio en la valoración de los elementos o de insuficiencia de la documentación aportada serán suficientes para denegar la aprobación.

Una vez aprobado el documento previo será de obligado cumplimiento, debiéndose ajustar los proyectos técnicos, preceptivos para la obtención de la licencia, a su contenido. Se requerirá nuevo informe favorable -vinculante- de los mismos organismos que han aprobado el documento previo.

En caso de apreciarse, mediante el documento previo, que el edificio posee mayor interés del delimitado por este nivel de protección, el Ayuntamiento de Estadilla, mediante aprobación en pleno, deberá suspender el otorgamiento de licencias y promover la modificación puntual del Plan que incluya este edificio en el nivel de protección que considere oportuno atendiendo a la información proporcionada por los técnicos competentes en esta materia.

Las actuaciones irán encaminadas a la conservación de los elementos de interés, para lo cual se consideran autorizadas las operaciones de estructuración interior que permitan una mejor adecuación a los usos posibles, sin afectar en ningún caso a la envolvente exterior ni a los espacios semipúblicos (portales, escaleras, fachadas a patios interiores, etcétera) u otros elementos con algún interés particular.

Dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto se deberá aportar fotografías de los alzados y de cuantos elementos de interés contenga, junto con el informe del técnico municipal, y planos de plantas y alzados de su estado actual y de la propuesta.

Artículo 74. Nivel 5. Protección de Elementos de Interés.

Serán considerados como tales todos aquellos elementos arquitectónicos o no arquitectónicos, integrados en edificios o aislados, existentes en espacios urbanos o naturales tales como arcos, ventanas, portadas, balcones, chimeneas, fuentes, hitos, mojones, marcas, pavimentos, puentes, escaleras, escudos, puertas, enrejados, pozos, jardines, prensas, molduras, aleros y cualquier elemento que posea una configuración exterior de interés cultural o estético, que por su singularidad histórica o artística o por ser característicos de la arquitectura tradicional, deban ser conservados, incluso independientemente del edificio en que se encuentran.

Deberán de conservarse todos aquellos Elementos de Interés representativos que aparezcan tanto en las fachadas como en las cubiertas, tales como arcos de entrada, jambas y arcos de ventanas, vierteaguas, chimeneas y cualquier elemento que dé singularidad y sea un elemento tradicional del núcleo.

El valor a proteger es singular. Las actuaciones irán encaminadas al mantenimiento de las características esenciales del elemento protegido.

Denominación: BC-PEI (Bien Cultural, Protección de Elementos de Interés).

Obras permitidas: Se permiten las obras de Reparación, Restauración, Rehabilitación y Consolidación, así como la total reestructuración interior. Se permite también la Ampliación pero con los siguientes matices:

El elemento o elementos singulares incluidos en este grupo deberán ser respetados si la obra les afecta.

Las ampliaciones se entienden admisibles condicionadas a que no se produzcan pérdidas de los valores ambientales y tipológicos.

Siempre que no sea posible su conservación *in situ* durante las obras de rehabilitación, se permitirá su desmontaje, debiéndose ser reubicados posteriormente en el mismo lugar en el que se encontraban, (tanto en cota, como en orientación).

Para la conservación de huecos y elementos de ventanas, siempre y cuando se encuentre justificado por reorganización de fachada, se permite el cambio de la cota de reintegración en el nuevo edificio.

Las ampliaciones se entenderán prohibidas si existe alguna protección específica sobre la parcela, y sólo podrán tener lugar dentro de la edificabilidad asignada por el planeamiento.

En el caso de demolición de la fachada, los elementos arquitectónicos y, en su caso, ornamentales, deberán conservarse en cualquier tipo de actuación y colocarse en el mismo lugar en el que estaban. A tal fin, deberán levantarse planos exactos de las fachadas y de todos sus elementos a la escala adecuada (no menor de 1/50), con el fin de poder llevar a cabo su reconstrucción del modo más fiel posible. Se prestará especial atención al mantenimiento del espesor aparente de las jambas de los huecos y a la reposición de los elementos de interés (aleros, barandados,

Estadilla (continuación)

etc.). Las nuevas fachadas deberán mantener las condiciones estéticas y materiales de la anterior, acordes con los elementos protegidos.

Ámbito afectado:

El Elemento de Interés.

Prescripciones en el Nivel de Protección de Elementos de Interés:

La protección afecta en principio, exclusivamente al Elemento de Interés protegido.

Cualquier actuación que afecte a los elementos protegidos, requerirá un documento previo, que deberá incluir planos del estado actual del edificio, del elemento y de la ubicación de éste en su entorno inmediato a escala no inferior a 1/100, y planos del estado modificado o final del edificio y del elemento en el conjunto de la edificación, a la misma escala.

El citado documento previo requerirá informe técnico municipal favorable debidamente justificado, exposición pública de treinta (30) días y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Estadilla.

Razones estéticas, de criterio en la valoración de los elementos o de insuficiencia de la documentación aportada serán suficientes para denegar la aprobación.

Una vez aprobado el documento previo será de obligado cumplimiento, debiéndose ajustar los proyectos técnicos, preceptivos para la obtención de la licencia, a su contenido. Requiriendo nuevo informe favorable–vinculante– de los mismos organismos que han aprobado el documento previo.

En caso de apreciarse, mediante el documento previo, que el edificio posee mayor interés del delimitado por este nivel de protección, el Ayuntamiento de Estadilla, mediante aprobación en pleno, deberá suspender el otorgamiento de licencias y promover la modificación puntual del Plan que incluya este edificio en el nivel de protección que considere oportuno atendiendo a la información proporcionada por los técnicos competentes en esta materia.

Las actuaciones irán encaminadas a la conservación de los elementos de interés, para lo cual se consideran autorizables las operaciones de estructuración interior que permitan una mejor adecuación a los usos posibles, sin afectar en ningún caso al elemento protegido.

En resumen, es la Protección otorgada a elementos cuyo interés individual no justifica su protección global, sino que afecta a aspectos puntuales.

CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 75. Protección de los ámbitos arqueológicos.

Se crea un inventario de espacios sujetos a la protección del patrimonio arqueológico del Término Municipal de Estadilla, incluyendo tanto los yacimientos como sus entornos.

Zonas de interés arqueológico: son aquellos lugares o parajes donde hay restos arqueológicos excavados parcialmente en su totalidad o únicamente prospectados y de los que hay constancia y son susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Si en el transcurso de la realización del presente Catálogo o bien una vez aprobado el mismo en aprobación definitiva apareciesen más yacimientos arqueológicos, dicho yacimiento o yacimientos pasarán a formar parte del Catálogo y de la protección de zona de interés arqueológico.

El inventario recogido en las normas tendrá un carácter permanente, y estará siempre abierto a la incorporación de nuevos bienes arqueológicos.

Quedarán protegidos en todo el ámbito definido en los planos de ordenación y, para los no especificados en los documentos de este Plan General, en un entorno de 100 m desde el elemento a proteger. Las licencias de obras dentro de éste ámbito deberán ser objeto de informe previo, vinculante, del servicio de arqueología de la Dirección General del Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón, que podrá determinar la realización de sondeos arqueológicos, al objeto de delimitar el yacimiento y decidir posteriormente la actuación más adecuada.

Artículo 76. Niveles de protección.

Protección Integral

•Denominación: BC-PI (Nivel I) Bien Cultural- Protección Integral.

•Obras Permitidas: Quedan prohibidas todas las construcciones que alteren el carácter o perturben la contemplación del bien protegido, así como la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes. Las obras y actuaciones en los B.I.C., irán preferentemente encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y se evitarán los intentos de reconstrucción. Las restauraciones en los B.I.C. respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. Todos los yacimientos arqueológicos son Bienes de Dominio Público y, por lo tanto, están sujetos a un estricto régimen administrativo. Por ello, cualquier obra o actuación en cualquier yacimiento arqueológico, cuente o no con alguna declaración específica, requiere con carácter previo autorización específica de la Dirección General con competencias en Patrimonio Cultural.

Artículo 77. Prescripciones arqueológicas generales para todo el ámbito.

Previamente a la demolición de un inmueble se deberá efectuar una inspección arqueológica en aquellos edificios con una antigüedad superior a los 100 años, o en aquellos en los que se prevea que puedan albergar restos arqueológicos integrados en la estructura del edificio, tanto en rasante como en dependencias subterráneas. Cualquier valoración arqueológica debe ser realizada por un técnico arqueólogo, previa autorización específica por parte de la Dirección General responsable de Patrimonio Cultural.

En caso de aparecer restos arqueológicos en el transcurso de cualquier obra, el hallazgo deberá ser puesto en conocimiento de la Administración competente en aplicación del Artículo 44 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y del Artículo 69 de la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés.

Estadilla (continuación)

TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 78. Uso residencial o de vivienda.

Es el establecido en un edificio o parte de él que se destina a proporcionar alojamiento permanente a las personas. El tipo de vivienda podrá ser unifamiliar o colectiva (plurifamiliar).

Artículo 79. Uso Industrial.

El correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones destinadas a la obtención y transformación de primeras materias, incluso envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. Se clasifica en:

a) **Industria:** Aquélla destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. Se distinguen las siguientes categorías:

- Industria artesana, limitada a seis caballos de vapor (6 CV) 6 h.p. de potencia máxima, a cuatrocientos metros cuadrados (400 m².) de superficie máxima y a cuarenta y cinco decibelios (45 Db) de emisión máxima de ruido.
- Industria no peligrosa, nociva, insalubre o molesta.
- Industria molesta, nociva, insalubre o peligrosa.

La Licencia Municipal de apertura será necesaria para la realización de este tipo de actividades. Las máquinas e instalaciones, así como los establecimientos, estarán sujetos a las condiciones señaladas en la legislación aplicable, y a inspecciones por parte de los técnicos municipales o los de otros organismos competentes.

b) **Almacenaje:** Es el que corresponde a los establecimientos destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio directo de venta al público.

Artículo 80. Uso Terciario.

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. Se distinguen las siguientes categorías:

- a) **Hotelero:** Es el que tiene por finalidad la prestación de servicio al público, siendo éste el servicio de alojamiento temporal. Se incluye en éste las actividades complementarias propias del destino y categoría de las edificaciones. Se consideran incluidas en este uso las Residencias, Albergues de juventud y análogas.
- b) **Comercial:** Tienen este uso los locales destinados a la compra-venta al por menor o a la permuta de mercancías.
- c) **Oficinas:** Es el que tienen los edificios o locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; se incluyen oficinas bancarias y despachos profesionales de cualquier clase, así como oficinas municipales, centros de información, estafetas de correos, locutorios telefónicos, comisarias, centros sindicales, etc.
- d) **Espectáculos:** Es el destinado al fin cultural, social o de recreo. Cumplirán la legislación vigente que les sea de aplicación en cada caso y su uso será público.
- e) **Salas de reunión:** Es el establecido en los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación. Cumplirán las disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Artículo 81. Uso dotacional.

Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios, incluidos los sistemas generales de comunicaciones y los de las infraestructuras de los servicios. Se establecen las siguientes clases:

a) **Equipamiento:**

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales, religiosos y sanitarios, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana. Se distinguen los siguientes tipos:

- **Administrativo:** Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones tales como Servicios administrativos (Ayuntamientos, Juzgados, Organismos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, etc.), Correos, Comisarias, Centros de detención, Policía Municipal y de Tráfico, Servicios de recogida de basuras, Parque de bomberos, Instalaciones militares, Mercado de abastos, Recintos feriales públicos, etc.
- **Asistencial.** Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población.
- **Deportivo:** Es el que corresponde a espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte. Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios, etc).

Estadilla (continuación)

- Docente o educativo: Es el que tienen los edificios y locales destinados, principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes; se admiten instalaciones auxiliares de tipo residencial, de reuniones, espectáculos o deportivas afectas al centro, así como garajes o estacionamientos.
- Religioso: Es el correspondiente a los edificios y locales destinados al culto público y privado.
- Socio-cultural: Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, tele-clubs, etc.

Regulación:

1. Las condiciones que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas señaladas en los planos de ordenación con dicha calificación, así como en los lugares que, aun no teniendo dicha calificación, se destinen a tal fin conforme a la legislación de aplicación y a la norma zonal en que se encuentren.
2. En las parcelas de suelo urbano calificadas como equipamiento se aplicarán los preceptos de la norma zonal de la manzana a la que pertenecen, además de los establecidos genéricamente en estas Normas y particularmente en este artículo. Si la ubicación fuera en manzana independiente, se aplicará la norma zonal de la manzana a la que da frente la fachada principal del equipamiento, tomando como tal la que alberga la entrada principal al recinto o construcción principal.
3. Cuando una parcela destinada a equipamiento o cualquiera de los elementos que lo formen se encuentre catalogado, el régimen derivado de la necesidad de conservación de sus elementos de valor patrimonial, arquitectónico o cultural prevalecerá sobre el de la Norma Zonal por la que se regula.
4. Si las características especiales de determinados equipamientos impidieran la edificación conforme a las condiciones especificadas, podrá permitirse otras diferentes mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.
5. Asimismo se permite la modificación del tipo de equipamiento conforme al procedimiento señalado en el artículo 75 de la Ley 5/1999, siempre y cuando el nuevo tipo sea compatible con el régimen de usos establecido en la norma zonal de aplicación.
6. Las condiciones que hagan referencia a las características volumétricas (edificabilidad, ocupación, alturas) y de forma (retranqueos, parcela mínima, vuelos), sólo serán de aplicación en obras de nueva planta o en obras de rehabilitación, cuando proceda.
7. Para las construcciones de nueva planta, se establece la obligación de disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida dentro de la parcela edificable. Si por las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma del solar, o de las condiciones de accesibilidad no sea posible la ubicación de plazas de aparcamiento en la parcela edificable, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos previo informe de los servicios técnicos municipales. También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un cincuenta por ciento (50%) el coste normal del mismo.
8. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento se admiten otros usos siempre y cuando sean complementarios al principal, excepto el uso residencial en su clase vivienda que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la dotación.
9. Las parcelas de equipamientos ubicadas en el suelo no urbanizable se regularán por las condiciones establecidas en el Capítulo V del Título IV.
10. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

- b) **Espacios libres:** El destinado al esparcimiento de las personas, materializándose en paseos, jardines y áreas de juego y recreo para niños.

Regulación:

1. Las condiciones que se señalan para el uso de espacios libres serán de aplicación en las parcelas señaladas en los planos de ordenación con dicha calificación, independientemente de su titularidad pública o privada, así como en los lugares que, aun no teniendo dicha calificación, se destinen a tal fin conforme a la legislación de aplicación.
2. En estos espacios se permite la construcción de edificaciones destinadas al mantenimiento de las zonas verdes, así como la instalación de kioscos o garitas temporales o permanentes destinados a la venta y suministro de bebidas, prensa, etc., debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 - Las construcciones serán de planta baja, con altura máxima de 3,5 m.
 - La ocupación no podrá superar el 5 % de la superficie del espacio libre.
- c) **Infraestructuras:** Tiene la consideración de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos urbanos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Artículo 82. Uso de Garaje. Aparcamiento.

Es el que corresponde al lugar destinado a la guarda o estancia de vehículos de cualquier clase.

Se incluyen los servicios públicos de transportes y locales destinados a la reparación y mantenimiento de automóviles.

Artículo 83. Otros usos.

En las Ordenanzas particulares se podrán definir otros usos de forma singular, como por ejemplo:

- Instalaciones ganaderas.
- Almacenes de uso agrícola.

Estadilla (continuación)

- Cementerio.

CAPÍTULO II.- CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 84. Por razón de la clasificación del suelo.

El Plan General divide el Término Municipal de Estadilla, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

84.1. SUELO URBANO: Constituido por aquellos terrenos que cumplan las determinaciones fijadas en el Artículo 13 de la L.U.A., y en el que, según el Artículo 14 de la misma, se distinguen las siguientes categorías:

84.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

84.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El suelo urbano aparece delimitado en los planos de ordenación de la serie O.MU: Suelo Urbano y Urbanizable y con los títulos: “Clasificación del suelo, Calificación y regulación, alineaciones y rasantes, sistemas generales y Gestión”.

84.2. SUELO NO URBANIZABLE: constituido por aquellos terrenos en que concurra alguna de las circunstancias fijadas en el Artículo 19 de la L.U.A., y en el que, según el Artículo 20 de la misma, se distinguen las siguientes categorías:

84.2.1. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL:

- S.N.U.E.-PROTECCIÓN DE CARRETERAS.
- S.N.U.E.-PROTECCIÓN DE CAUCES DE CORRIENTE CONTINUA Y SUS RIBERAS.
- S.N.U.E.-CORRIENTES NATURALES DISCONTINUAS.
- S.N.U.E.-PROTECCIÓN DE CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS.
- S.N.U.E.-ZONAS ARBUSTIVAS PROTEGIDAS.
- S.N.U.E.-PROTECCIÓN DE CULTIVO DE REGADÍO Y REGADÍO TRADICIONAL “HUERTA VIEJA”.
- S.N.U.E.-PROTECCIÓN DE TERRENOS BOSCOSOS (ÁREAS FORESTALES).
- S.N.U.E.-PROTECCIÓN ENTORNO PICO BUÑERO.
- S.N.U.E.-PROTECCIÓN ÁREA DE ALIMENTACIÓN SUPLEMENTARIA “SIERRA DE LA CARRODILLA”.
- S.N.U.E.-ENTORNO DE LOS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL.
- S.N.U.E.-PROTECCIÓN EN LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC)
- S.N.U.E.-PROTECCIÓN EN MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA (MUP)
- S.N.U.E.-PROTECCIÓN DE LA RED DE ENERGÍA

84.2.2. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

84.3. SUELO URBANIZABLE: constituido, según el Artículo 26 de la L.U.A., por aquellos terrenos que no tengan la condición de Suelo Urbano, ni de Suelo No Urbanizable y sean clasificados como tales en el planeamiento, por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

Según el Artículo 27 de la L.U.A. se distinguen dos categorías:

84.3.1. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

84.3.2. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

El Suelo Urbanizable aparece señalado en los planos de ordenación de la serie O.MU: Suelo Urbano y Urbanizable, y con los títulos: “Clasificación del suelo, Calificación y regulación, alineaciones y rasantes, sistemas generales y Gestión”.

Artículo 85. Por su consideración como terrenos dotacionales.

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población. Las dotaciones se refieren a uso administrativo, asistencial, socio-cultural, deportivo, docente o educativo, religioso o cementerio. Su titularidad está llamada a ser, generalmente, pública (Pb) si bien, en determinados casos, pueden ser de titularidad privada (Pv).

El señalamiento de dotaciones a los efectos de su calificación -y gestión en los casos de que deban ser obtenidos en ejecución del planeamiento- figura en los planos de ordenación.

Los terrenos dotacionales pueden considerarse:

- a) Sistemas generales: son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio, dando servicio a toda o gran parte de la población del municipio. Los sistemas generales son Espacios libres, Equipamientos, Red viaria e Infraestructuras.
- b) Sistemas locales: son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de áreas inferiores, establecidos por el planeamiento. Son Espacios libres, Equipamientos, Red viaria e Infraestructuras.

Artículo 86. Por razón de la calificación del suelo.

Mediante su calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de Suelo Urbanizable y en las de Suelo Urbano remitidas a planeamiento de desarrollo, es función propia, respectivamente, del planeamiento parcial y especial correspondiente. Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

- a) Usos globales.
- b) Usos permitidos.
- c) Usos prohibidos.

Estadilla (continuación)

d) Usos compatibles.

Las condiciones particulares de los usos globales, el régimen de los usos permitidos y la contemplación de los usos en función de su naturaleza y régimen de relación, aparecen regulados en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas, así como en las correspondientes Normas Zonales.

La zonificación figura, para el suelo urbano, en los planos de ordenación O.MU.02.

CAPÍTULO III- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 87. Definición y categorías.

Tienen la consideración de suelo urbano, según lo establecido en el Artículo 13 de la L.U.A:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

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

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

Dentro del suelo urbano, el Plan General establece las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, en el cual no se establecen unidades de ejecución, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios.
- b) Suelo urbano no consolidado, que se define como los terrenos de suelo urbano que el Plan General define expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior, y que queda dividido en unidades de ejecución para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. Dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

Artículo 88. Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento medio.

El aprovechamiento urbanístico objetivo o permitido por el planeamiento es el que deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno.

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

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

En el supuesto de que dentro de un sector se delimiten varias unidades de ejecución, el aprovechamiento medio de cualquiera de ellas no podrá diferir en más de un quince por ciento, del correspondiente a cualquier otra unidad de ejecución del mismo sector.

El aprovechamiento de cada unidad de ejecución o de cualquier otro ámbito de ordenación, se especifica en las fichas contenidas en las presentes Normas.

sección SEGUNDA.- zonas reguladas directamente a través de normas ZONALES

Artículo 89. Ámbito y características.

En este tipo de zonas, el Plan General define la ordenación pormenorizada del suelo, estableciendo las alineaciones y rasantes y definiendo, mediante el correspondiente código gráfico (trama y/o color) la Norma Zonal que resulta de aplicación.

Las distintas zonas aparecen identificadas en los planos de ordenación de la serie O.MU: Suelo Urbano y Urbanizable y con los títulos: “*Clasificación del suelo, Calificación y regulación, alineaciones y rasantes, sistemas generales y Gestión*”, mediante su correspondiente trama y/o color y su clave de identificación contenida en la leyenda del plano.

Artículo 90. Régimen urbanístico de las Normas Zonales.

Las determinaciones oportunas se contienen directamente en la norma zonal correspondiente, tanto en cuanto al régimen de usos como a las condiciones de la edificación.

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 91. Definición y categorías.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que, no teniendo la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, son clasificados como tales por el Plan General de Ordenación Urbana de Estadilla por considerarlos aptos para ser urbanizados, de acuerdo con las previsiones establecidas en el mismo.

Dentro del Suelo Urbanizable el presente Plan General establece las categorías de Suelo Urbanizable Delimitado y de Suelo Urbanizable No Delimitado.

Artículo 92. Delimitación y parámetros de ordenación.

Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en los planos de ordenación.

Las áreas de suelo urbanizable no delimitado, y los sectores del suelo urbanizable delimitado grafiados en dichos planos, y los parámetros para los mismos, se indican en las fichas contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 93. Régimen del Suelo Urbanizable Delimitado.

Configuran el Suelo Urbanizable Delimitado los terrenos que, clasificados como suelo urbanizable, configuran los sectores de intervención prioritaria por considerarse necesaria su transformación e incorporación a la localidad de Estadilla por medio de su urbanización.

Artículo 94. Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado.

Estadilla (continuación)

El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten, en desarrollo del presente Plan General.

Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos, según lo establecido en el artículo 39.1 de la L.U.A., integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores o adscritos al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector, cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable.

Los propietarios de Suelo Urbanizable Delimitado cederán gratuitamente al Municipio, además de los terrenos destinados a dotaciones, el diez por ciento (10 %) del aprovechamiento medio.

Artículo 95. Régimen del Suelo Urbanizable No Delimitado.

Según lo establecido en el Artículo 31 de la L.U.A., en el Suelo Urbanizable No Delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el Suelo No Urbanizable Genérico en los Artículos 23 a 25 de la citada ley.

No se autorizarán ni los usos ganaderos ni el de vivienda unifamiliar aislada no asociada a los usos permitidos.

No se autorizarán aquellos usos que, aún siendo susceptibles de ser considerados de interés público, estén considerados como incompatibles en las determinaciones del presente Plan para la correspondiente Área de Suelo Urbanizable No Delimitado.

En ausencia de Plan Parcial, y además de los usos autorizables –con las excepciones indicadas en los párrafos precedentes- sobre la base de los Artículos 23 y 24 de la L.U.A., podrán permitirse aquellas obras que respondan a la redacción de planes especiales independientes, formulados con las finalidades previstas en el Artículo 55 del mismo texto legal.

Artículo 96. Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbanizable No Delimitado.

El Suelo Urbanizable No Delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten dentro de cada una de las Áreas definidas en los planos de ordenación.

Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en la presente normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos, abarcando cada uno de estos Planes, en función de lo estipulado en el Artículo 39.1 de la L.U.A., uno o varios sectores.

Para cada una de las Áreas, el Plan General fija –si así fuere- la superficie de sistemas generales tanto incluidos como adscritos. Estos sistemas serán independientes –en su caso-, en cuanto a su cómputo, de las reservas para dotaciones locales que deban contemplar los planes parciales para cada sector, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la L.U.A. (Decreto 52/2002, de 19 de febrero) o norma que lo sustituya.

En desarrollo de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 60 de la L.U.A.

Artículo 97. Formulación de Planes Parciales.

En los procedimientos de iniciativa municipal el Ayuntamiento de Estadilla podrá formular en cualquier momento, bien de oficio o bien mediante la convocatoria del correspondiente concurso, el Plan Parcial correspondiente.

En los procedimientos de iniciativa privada podrá formular el Plan Parcial cualquier persona, teniendo preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varios proyectos, el que primero se hubiera formulado ante el Ayuntamiento de Estadilla en expediente completo. El Ayuntamiento de Estadilla deberá fijar el sistema o sistemas de actuación propuestos por los particulares en los términos y condiciones establecidos en el Artículo 121 de la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 98. Condiciones particulares de desarrollo de cada área.

Para la delimitación de sectores y otras condiciones en cada una de las áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado, y con vistas a su desarrollo mediante el correspondiente plan parcial, se establecen las condiciones en las correspondientes fichas.

Artículo 99. Cargas urbanísticas.

A los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas, conforme al Decreto 107/2009 de 9 de junio del Gobierno de Aragón, por el se aprueba la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración:

-En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.

-En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente (los habitantes equivalentes se deducirán del vertido real de la industria, aplicando el criterio de 60 gr. de DBO₅ por día).

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

CAPÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN GENERAL

Artículo 100. Definición y delimitación.

Según lo especificado en el Artículo 19 de la L.U.A., tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concorra alguna de las circunstancias siguientes:

Estadilla (continuación)

- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

- Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

Los terrenos que constituyen el Suelo No Urbanizable aparecen grafiados en los planos adjuntos y se señalan con el código S.N.U. Su división en las categorías Especial y Genérico, así como su división en zonas es la señalada en estas Normas Urbanísticas y el plano de ordenación O.TM.01.

Artículo 101. Categorías.

Se distinguen las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable Especial:

- *Protección de carreteras.*
- *Protección de cauces de corriente continua y sus riberas.*
- *Corrientes naturales discontinuas.*
- *Protección de caminos y vías pecuarias.*
- *Zonas arbustivas protegidas.*
- *Protección de cultivo de regadío y regadío tradicional "huerta vieja".*
- *Protección de terrenos boscosos (áreas forestales).*
- *Protección entorno Pico Buñero.*
- *Protección Área de alimentación suplementaria "Sierra de la Carrodilla".*
- *Entorno de los elementos de Patrimonio cultural.*
- *Protección en Lugar de Importancia Comunitaria (LIC)*
- *Protección en Monte de Utilidad Pública (MUP)*
- *Protección de la Red de Energía*

b) Suelo No Urbanizable Genérico.

Artículo 102. Régimen general.

Los propietarios del Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de éste conforme a su naturaleza, debiendo destinarlo a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites establecidos por las leyes y este Plan General.

El régimen de autorizaciones, tanto en lo que respecta a las sujetas a licencia municipal (Artículo 23 de la L.U.A.), como a autorización especial (Artículo 24 de la L.U.A.) se regula en las presentes Normas para cada zona diferenciada.

Sin perjuicio de las autorizaciones que pudieran concederse según lo señalado en el punto anterior, el Suelo No Urbanizable, en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones al uso y la edificación que sobre él se imponen al amparo de las presentes normas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

Artículo 103. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones les serán de aplicación las condiciones del que resulte más restrictivo en cada caso.

Cuando una misma parcela se encuentre afectada por más de una categoría o tipo de protección, le será de aplicación a la totalidad de la parcela la categoría o tipo de protección en la que la superficie de la parcela sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección. Las construcciones y usos que se autoricen al amparo de esta norma se localizarán, preferentemente, en la parte de la parcela afectada por un menor grado de protección.

Artículo 104. Parcelaciones rústicas y urbanísticas.

Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación natural de los terrenos. En ningún caso podrán efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto por la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Se entiende por parcelación urbanística a estos efectos la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población de acuerdo con la definición de este concepto contenida en estas Normas. Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, en esta clase de suelo quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

Artículo 105. Condiciones de las parcelas.

Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población o en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a la establecida por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias. Con arreglo a lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación autonómica específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las magnitudes indicadas en el párrafo anterior, se considerarán éstas.

Estadilla (continuación)

Cuando una finca rústica ocupe simultáneamente suelo de secano y de regadío, a los efectos de aplicación de esta norma, se entenderá que satisface las condiciones de parcela mínima cuando se verifique alguno de los dos supuestos siguientes:

- 1.La finca incluye una porción continua de suelo de regadío no inferior a la parcela mínima en este tipo de suelo.
- 2.La finca en su conjunto satisface la dimensión mínima establecida para el secano.

Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos que resulten de lo indicado en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

- 1.Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- 2.Cuando la segregación o división se produzca por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la legislación específica de aplicación.
- 3.Conforme al Artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles que resulten susceptibles de ser autorizadas sobre la base de estas Normas, la parcela mínima se reduce a dos mil metros cuadrados (2.000 m².).

Las edificaciones que se autoricen en el Suelo No Urbanizable de acuerdo con estas Normas Urbanísticas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como Suelo No Urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación. Por tanto, no podrán tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación distinta de la de Suelo No Urbanizable, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener el previo certificado municipal de no exigencia de la licencia de parcelación, mediante el cual el Ayuntamiento de Estadilla verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este Artículo.

Cualquier autorización, efectuada al amparo de estas Normas, de construcciones y actividades que conlleven la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la normativa sectorial aplicable, para lo que serán necesarias las autorizaciones de los correspondientes órganos competentes.

Artículo 106. Evaluación de impacto ambiental.

En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada, se pretenda establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o en la presentes Normas, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en el real decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio; el Decreto 45/1994, de 4 de marzo y la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, de la Diputación General de Aragón, y cuantas normas los complementen, modifiquen o sustituyan.

No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Artículo 107. Desarrollo de las condiciones de protección del Plan General.

Sin perjuicio de los instrumentos sectoriales y de los instrumentos previstos en la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, como las Directrices Parciales y Sectoriales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

1. Planes especiales para completar las determinaciones del P.G.O.U. en lo relativo a la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, conforme a lo previsto en el Artículo 55 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.
 2. Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el Artículo 57 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.
- Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar básicamente los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán reajustar las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 108. Usos y construcciones legalmente autorizadas, existentes en Suelo No Urbanizable Genérico.

Estadilla (continuación)

En Suelo No Urbanizable Genérico y en el caso de usos productivos no ligados a la explotación natural de los terrenos que se encuentren en funcionamiento y que, junto con sus correspondientes construcciones fueron legalmente autorizados en su día, podrán autorizarse en cualquier caso tanto reformas como ampliaciones cuando se justifique la necesidad de dichas obras para la pervivencia de la industria y concurren circunstancias de interés público. El procedimiento será el especial previsto al efecto por el Artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. El resto de los usos y construcciones legalmente autorizados que se ajusten a las licencias concedidas en su día, pero que resulten incompatibles según estas Normas para la zona correspondiente, se regularán según lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 109. Usos y obras legalmente autorizadas, existentes en Suelo No Urbanizable Especial.

En Suelo No Urbanizable Especial, cuando de la aplicación de estas Normas Urbanísticas se derive su incompatibilidad o prohibición en la zona correspondiente, se estará en todo caso a lo dispuesto en la presente normativa.

Artículo 110. Usos y edificaciones no autorizados legalmente.

Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas en la categoría de suelo y zona en que se sitúen.

Sin perjuicio de lo anterior, las explotaciones ganaderas podrán acogerse a las medidas de legalización establecidas en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Parcial Sectorial sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

SECCIÓN TERCERA. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 111. Clasificación de los usos según su naturaleza.

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el Suelo No Urbanizable regulan las limitaciones de los usos característicos, compatibles, alternativos, prohibidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica de usos:

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

- a) Uso de cultivo.
- b) Uso de explotaciones agrarias y forestales.
- c) Uso de explotaciones ganaderas.
- d) Uso extractivos.

Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Actuaciones de protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el Artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes:

- a) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano. En estos se incluyen, tanto los relacionados con una explotación agraria o agropecuaria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural, como otros usos, no ligados a una explotación agraria, como los de carácter industrial, de almacenamiento, tratamiento de desechos y otros similares, que requieran emplazarse en medio rural.
- b) Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.
- c) Usos de carácter científico, docente y cultural.
- d) Usos de carácter sanitario y asistencial.
- e) Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Formas de vivienda rural tradicional. Incluye las viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias y las formas tradicionales de asentamiento rural.
- b) Vivienda asociada a un uso permitido, considerada como uso complementario del principal.
- c) Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

Artículo 112. Autorización de usos y construcciones en Suelo No Urbanizable. Los usos anteriores podrán autorizarse, cuando se ajusten a las condiciones de estas Normas y de la normativa sectorial que resulte de aplicación, con arreglo a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón (L.U.A.). Así, se distinguen los siguientes casos:

1. Usos autorizables mediante licencia municipal, con arreglo a lo previsto en el Artículo 23 de la L.U.A.
2. Usos autorizables mediante autorización especial, con arreglo a lo previsto en el Artículo 24 de la L.U.A., y con arreglo al procedimiento regulado en el Artículo 25 de la misma Ley.

Estadilla (continuación)SECCIÓN CUARTA: obras, construcciones y USOS AUTORIZABLES mediante licencia municipal

Artículo 113. Obras, construcciones y usos autorizables mediante licencia municipal.

En las categorías y zonas en las que se autoricen expresamente en las presentes Normas Urbanísticas, y con el informe favorable, cuando proceda, de los organismos competentes, podrán concederse licencias municipales, con arreglo a lo previsto en el Artículo 23 de la L.U.A., para las obras, construcciones y actividades siguientes:

1. OBRAS E INSTALACIONES LIGADAS AL USO DE CULTIVO.

Se califican como uso de cultivo los usos agrarios de carácter productivo, como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos. Ligadas a los mismos, podrán autorizarse obras e instalaciones como acondicionamientos del terreno, caminos interiores o pistas de las explotaciones agrarias y forestales, trabajos para la investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueros y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, así como, en general, todas las labores relacionadas con la agricultura y la actividad forestal. Sin perjuicio de que se realicen con fines agrarios, este tipo de obras e instalaciones requerirán la oportuna licencia urbanística y, en su caso, de actividad. Requerirán también licencia urbanística labores propiamente agrícolas o forestales que impliquen roturación de terrenos silvestres para su aprovechamiento agrícola y la tala o desbroce de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo, así como con las condiciones establecidas por los organismos sectoriales competentes.

2. CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL USO AGRARIO Y FORESTAL

Se refiere este epígrafe a los edificios e instalaciones que integren una explotación agraria o forestal y estén afectos a ella, tales como almacenes para maquinaria agrícola o forestal, materias primas o productos agrícolas o forestales. También se consideran en este uso las construcciones e instalaciones destinadas a la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación en la que se ubiquen. Todos los edificios se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.

Las obras de edificación e instalaciones, estarán efectivamente vinculadas a la explotación agraria o forestal para poder ser autorizadas por el Ayuntamiento de Estadilla mediante licencia urbanística. A tal efecto, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición profesional del titular en relación con el uso de que se trate y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria o forestal.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria o forestal, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones, actividades y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está efectivamente vinculado a la explotación.

3. CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL USO DE EXPLOTACIONES GANADERAS

Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente del cultivo agrícola o forestal, tendrán la consideración de uso permitido en las zonas que así se especifique y dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones sectoriales aplicables y de las normas del Plan General.

Las explotaciones ganaderas se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y/o granjas.

Con arreglo a lo establecido en dicha norma, las instalaciones ganaderas se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Explotaciones domésticas.
- b) Pequeñas explotaciones.
- c) Explotaciones productivas o industriales.

Se asimilan a explotaciones ganaderas los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía, picaderos de caballos, etc. A los efectos de estas normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas la exhibición de animales o de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos.

Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento de Estadilla, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda. Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

Las obras de edificación e instalaciones, estarán efectivamente vinculadas a la explotación para poder ser autorizadas por el Ayuntamiento de Estadilla mediante licencia urbanística. A tal efecto, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición profesional del titular en relación con el uso de que se trate y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria o forestal.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación ganadera o agropecuaria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones, actividades y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está efectivamente vinculado a la explotación.

Estadilla (continuación)**4. ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO.**

Comprende las actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
- d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.
- g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA IMPLANTACIÓN Y EL ENTRETENIMIENTO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

Comprende las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio, entre las que se consideran:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública mientras dure aquella.

- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética, hidroeléctricas o eólicas.

6. ACTUACIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Comprenden las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas, como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de bares y restaurantes con limitación de cincuenta (50) plazas de comedor o de cien metros cuadrados (100 m²) de superficie destinada al público. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de suvenir, artesanía, productos típicos del país, etc.

7. VIVIENDA FAMILIAR ASOCIADA A LOS USOS PERMITIDOS

Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los terrenos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

La vivienda familiar vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera se permite, en los casos y zonas autorizados, en la proporción de una por cada explotación, requiriéndose la justificación de la correspondiente condición profesional del titular y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones del tipo que corresponda.

Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos de estación de servicio o bar-restaurant se permite una vivienda por cada instalación.

Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia, como condición de la licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

8. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

El Ayuntamiento de Estadilla podrá autorizar, en las zonas que se señalen expresamente, la construcción de nueva planta o el acondicionamiento de edificios, con destino al uso de *vivienda unifamiliar aislada*, siempre que, con arreglo a las condiciones establecidas al efecto por las presentes Normas, se justifique que no existe riesgo de formación de núcleo de población. Las edificaciones correspondientes deberán ajustarse, así mismo, al resto de condiciones de las normas urbanísticas que resulten de aplicación.

Se consideran dentro de este uso aquellas viviendas que ni están vinculadas a un uso autorizable de los regulados para el Suelo No Urbanizable ni se ubican en edificios que puedan ser identificados como "*edificios rurales tradicionales*", según las condiciones exigidas en el epígrafe correspondiente de las presentes Normas ("*Renovación o rehabilitación de edificios rurales tradicionales*" Artículo 114.2.).

SECCIÓN QUINTA: OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS AUTORIZABLES MEDIANTE AUTORIZACIÓN ESPECIAL

Artículo 114. Obras, construcciones y usos autorizables mediante autorización especial.

A través del procedimiento de autorización especial establecido en el Artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 24 de la misma Ley, y previo el informe favorable de los organismos competentes, podrán autorizarse, mediante los procedimientos de evaluación de impacto ambiental que procediesen y, en todo caso, siempre que quede garantizado que no se lesionan los valores del medio natural, los siguientes usos, construcciones o instalaciones:

Estadilla (continuación)**1.OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS VINCULADOS A USOS EXTRACTIVOS**

Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

2.OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS VINCULADOS A USOS DE INTERÉS PÚBLICO QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

A través del procedimiento de autorización especial establecido por la ley 5/1999, Urbanística de Aragón, podrán autorizarse usos y construcciones que quepa considerar de interés público y que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, cuando la parte de la finca ocupada por la actividad no supere una superficie de más de tres hectáreas ni la superficie construida sea superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá, en su caso, el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en Suelo no Urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida a continuación, sin perjuicio de la valoración de su interés público que se llevará a cabo por el órgano competente, específicamente para cada procedimiento de autorización. Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con los valores medioambientales a conservar deberá justificarse de forma individualizada, mediante procedimientos de evaluación ambiental, adoptándose las medidas de protección o corrección precisas.

La siguiente relación tiene carácter enunciativo y no limitativo:

A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano

- a) Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
- b) Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios o forestales, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.
- c) Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales urbanos, con las limitaciones que en cada caso se determinen.
- d) Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, centrales de hormigonado, etc.).
- e) Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos urbanos que pudieran autorizarse según la normativa sectorial.

B) USOS DE CARÁCTER RECREATIVO O ASIMILABLE A USOS DOTACIONALES

Usos de ocio y recreativos y actividades culturales o de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, como las que, con carácter enunciativo y no limitativo se relacionan a continuación:

- Campamentos de turismo y áreas de acampada, en instalaciones adecuadas a dicho fin.
- Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.
- Usos deportivos al aire libre: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que tienen un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
- Instalaciones recreativas y áreas de picnic: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, bancos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Se procurará que las construcciones e instalaciones sean fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a treinta metros cuadrados (30 m²).
- Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones, acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.
- Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables.

C) USOS DE CARÁCTER CIENTÍFICO, DOCENTE Y CULTURAL

Tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

D) USOS DE CARÁCTER SANITARIO Y ASISTENCIAL

Aquellos de este tipo que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurren razones objetivas para su localización en el medio rural.

E) USOS ASIMILABLES A LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Entendiendo como tales los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en los apartados precedentes, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones.

3.RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS RURALES TRADICIONALES

Se entienden como tales los edificios existentes en el Suelo No Urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se corresponde con tipos

Estadilla (continuación)

reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del medio rural aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.

Para la autorización de las actuaciones comprendidas en este uso, al amparo de lo previsto en el Artículo 24-b de la L.U.A., será preciso que el estado constructivo de estos edificios, en el momento previo al comienzo de las obras de rehabilitación, reforma o renovación, permita, cuando menos, que sus características arquitectónicas, tipológicas y constructivas, así como sus dimensiones originales, resulten fácilmente reconocibles. En el informe del arquitecto municipal se deberá admitir, expresamente, tal circunstancia.

Se incluyen en este uso los que, ajustándose a la legalidad y al resto de condiciones y normas exigibles, pudieran instalarse en dichos edificios tras las correspondientes actuaciones de rehabilitación, renovación o reforma. En los correspondientes expedientes de licencia urbanística, deberá justificarse, mediante el oportuno proyecto arquitectónico, que las obras van a poner en valor estos edificios tradicionales, en lo que se refiere a sus características originarias tipológicas, arquitectónicas y constructivas. Pueden autorizarse aunque comporten cambio de uso, incluso para instalar el de vivienda.

SECCIÓN sexta: CONDICIONES generales DE LA EDIFICACIÓN Y PARTICULARES DE LOS USOS en suelo no urbanizable

Artículo 115. Condiciones generales de la edificación en Suelo No Urbanizable.

Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura tradicional de Estadilla, quedando prohibidas, en todo caso, las edificaciones características de las zonas urbanas.

Todos los cerramientos deberán tener tratamiento de fachada con calidad de obra terminada para las fachadas. La altura máxima del cerramiento de parcela será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.). La parte baja podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, sin poder sobrepasar en ningún caso los cien centímetros (100 cm.); la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, setos vegetales, etc. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de una altura en número de plantas de dos (2), siete metros de altura máxima al alero (7,00 m.) y diez metros (10 m) de altura máxima visible.

La ocupación de estas edificaciones será como máximo el veinte por ciento (20 %) de la superficie de la parcela en la que se ubiquen, con una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m². Los retranqueos mínimos a lindero serán de cinco metros (5 m), siendo así mismo ocho metros (8 m) el retranqueo mínimo a eje de camino.

Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

Artículo 116. Condiciones específicas de las construcciones relativas a determinados usos.

USOS GANADEROS.- Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un veinte por ciento (20 %) de la superficie de la parcela, con una altura máxima a cumbre para las naves, criaderos e instalaciones análogas de cinco metros y cincuenta centímetros (5,50 m.). Las edificaciones deberán proyectarse y ejecutarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

USOS VINCULADOS AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS CARRETERAS.- En edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras, no se superará la dimensión de cuarenta metros (40,00 m.) en la longitud de la fachada ni once metros (11,00 m.) en la profundidad de la edificación.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

La distancia, medida sobre el borde de la carretera, entre dos implantaciones similares, no será inferior a mil metros (1.000 m.). Cuando en una implantación se establezcan varios de los usos citados, se considerarán a estos efectos como uno solo.

USO DE VIVIENDA ASOCIADA A OTROS USOS AUTORIZABLES.- En el uso de vivienda asociada a un uso autorizado, la superficie edificada por vivienda no superará ciento cincuenta metros cuadrados (150 m².)

USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO ASOCIADA A OTROS USOS.- Las viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidas en el Artículo 113 de estas Normas no superarán trescientos metros cuadrados (300 m².) de superficie construida, considerándose incluidos en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos otros locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios, tales como las actividades agropecuarias familiares o domésticas, o de mantenimiento de la parcela. Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquella. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la finca. Se exigirá, así mismo, la justificación de que no se forma núcleo de población.

La parcela mínima será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²), y la edificación se colocará respetando un retranqueo mínimo de quince metros (15 m). Con carácter general, en las cubiertas, que serán inclinadas, se utilizará la teja cerámica curva tradicional. Se prohíbe, en cualquier caso, el uso de placas de materiales plásticos, fibrocemento y teja negra de hormigón.

En fachadas, con carácter general, se utilizará mampostería de piedra del país, con aparejo y técnica de puesta en obras similares. Quedan prohibidos en cualquier caso los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo sin revestir, el bloque visto de hormigón y el ladrillo a cara vista. Se prohíben, así mismo, las soluciones arquitectónicas y los

Estadilla (continuación)

elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y acabados que imiten la apariencia de materiales tradicionales.

RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RURALES TRADICIONALES.- Para la autorización de las actuaciones comprendidas en este uso, al amparo de lo previsto en el Artículo 24-b de la L.U.A., será preciso que el estado constructivo de estos edificios, en el momento previo al comienzo de las obras de rehabilitación, reforma o renovación, permita, cuando menos, que sus características arquitectónicas, tipológicas y constructivas, así como sus dimensiones originales, resulten fácilmente reconocibles. En el informe del arquitecto municipal se deberá admitir, expresamente, tal circunstancia.

Se incluyen en este uso los que, ajustándose a la legalidad y al resto de condiciones normas exigibles, pudieran instalarse en dichos edificios tras las correspondientes actuaciones de rehabilitación, renovación o reforma. En los correspondientes expedientes de licencia urbanística, deberá justificarse, mediante el oportuno proyecto arquitectónico, que las obras van a poner en valor estos edificios tradicionales, en lo que se refiere a sus características originarias tipológicas, arquitectónicas y constructivas. Pueden autorizarse aunque comporten cambio de uso, incluso para instalar el de vivienda.

Con la rehabilitación de los edificios existentes, podrán autorizarse ampliaciones hasta de un veinte por ciento (20 %) de la superficie construida originaria.

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 117. Imposibilidad de formación de núcleo de población en suelo no urbanizable.

De acuerdo con los criterios establecidos en el Artículo 179 de la L.U.A., se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

A los efectos de la condición establecida en el apartado c) del Artículo 23 de la L.U.A., se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concurra alguna de las condiciones establecidas en los párrafos siguientes de este Artículo y la edificación tenga consideración de aislada, quedando vinculada a la parcela donde se sitúa, en las condiciones establecidas en estas normas.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se dé alguno de los siguientes casos:

- ✓ Tres (3) viviendas inscritas en un círculo de cien metros (100 m.) de radio con centro en cualquiera de ellas.
- ✓ Conjuntos de residencias de tres o más familias con servicios comunes de abastecimientos de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.
- ✓ En suelo no urbanizable protegido, tres (3) viviendas en un círculo de doscientos metros (200 m.) de radio con centro en cualquiera de ellas.

Artículo 118. Condiciones y limitaciones de las actividades industriales en suelo no urbanizable.

Las actividades industriales que, conforme a lo establecido en estas Normas Urbanísticas, puedan autorizarse en Suelo No Urbanizable, estarán sometidas a condiciones y limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación para su autorización, se incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:

-Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de veinticinco metros (25,00 m.) a los linderos de la parcela.

-Se plantará arbolado en el veinte por ciento (20 %), como mínimo, de la superficie de la parcela, disponiéndolo de modo que se logre mitigar al máximo el impacto visual de la implantación industrial.

Las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Artículo 6 del vigente reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, no podrán emplazarse a una distancia menor de dos mil metros (2.000 m.) del núcleo de población agrupada más próximo, o bien de los límites exteriores de los suelos urbanos o urbanizables residenciales o mixtos de usos productivos y residenciales, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas) no afecten, aun a esa distancia, al núcleo residencial.

Artículo 119. Condiciones y limitaciones de los vertidos de residuos urbanos.

Las áreas del Término Municipal de Estadilla en las que se autoricen actividades de vertido, tratamiento y recuperación de materiales de desecho y residuos urbanos deberán determinarse, en conjunto o de forma individualizada mediante planes especiales, acordes con lo establecido por la ley 10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras de residuos, así como por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, que deroga parcialmente a la anterior, y con los planes de gestión de residuos que estén en vigor.

Se incluyen en el concepto de residuos urbanos los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que, sin tener la naturaleza de peligrosos, conforme a la definición contenida en la ley reguladora de la materia, puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades; se incluyen también en dicho concepto los residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los cadáveres de animales domésticos, los muebles enseres y vehículos abandonados, y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. Se consideran incluidas igualmente en estas

Estadilla (continuación)

actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

En todo caso, alrededor de cada enclave destinado al vertido, almacenamiento o gestión de residuos urbanos deberá colocarse una zona de defensa con masas forestales, de forma análoga a lo indicado para las actividades industriales en el artículo anterior de las presentes Normas.

Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio del Término Municipal de Estadilla.

Para poder autorizar cualquier actividad de este tipo, será necesaria la aprobación del correspondiente estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad y de un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados en caso de cese de la actividad.

Artículo 120. Condiciones y limitaciones de las actividades ganaderas.

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el Capítulo IV y los anejos 3 a 6 de las Directrices Sectoriales Parciales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, aprobadas mediante Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables delimitados y no delimitados, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

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

SECCIÓN OCTAVA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Artículo 121. Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial S.N.U.E. Protección de Carreteras.

Afecta a una banda de terreno paralela al eje de la carretera y con una anchura desde el borde de la calzada, en cada lado, de dieciocho metros (18,00 m.) en carreteras regionales y quince metros (15,00 m.) en carreteras comarcales.

Se aplicará en todo caso la legislación autonómica vigente en materia de carreteras (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón).

Se autoriza únicamente el uso de cultivo. En cualquier caso, se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en cada situación en la materia específica de carreteras, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona.

Artículo 122. Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial S.N.U.E. Protección de Cauces de corriente continua y sus Riberas.

En los cursos de corriente continua, el S.N.U.E. afecta a la totalidad del cauce y a una banda de terreno paralela al eje del mismo y con una anchura desde los márgenes, en cada lado, de cien metros (100 m.).

En las riberas, se autoriza el uso de cultivo, así como los vinculados a actuaciones de protección y mejora del medio. Respecto a los usos de interés público, se admiten parques rurales, áreas de picnic, etc. pero en ningún caso se admiten la ubicación de edificaciones permanentes. Los demás usos contemplados en el Artículo 111 de estas Normas quedan prohibidos, especialmente la tala de de formaciones arbóreas o arbustivas.

En cualquier caso, se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en cada situación en la materia específica, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona.

Artículo 123. Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial S.N.U.E. Protección de Cauces de corriente discontinua.

En los barrancos de corriente discontinua, este S.N.U.E. afecta a la totalidad del cauce. Se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en cada situación en la materia específica, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona. No se permite ningún uso de los expuestos en el Artículo 111.

Artículo 124. Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial S.N.U.E. Protección de Caminos y Vías Pecuarias.

Afecta a una banda de terreno paralela al eje de la vía, y con una anchura desde el borde de la misma, en cada lado, de ocho metros (8,00 m.), en el caso de las vías pecuarias y de diez metros (10,00 m.), medidos desde el eje hacia cada lado, en el caso del resto de los caminos.

Se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en cada situación en la materia específica, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona. En estas bandas de protección, se autoriza únicamente el uso de cultivo, las reforestaciones y las plantaciones lineales de árboles.

Artículo 125. Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial S.N.U.E. Zonas arbustivas protegidas.

Dentro de los criterios de protección al medio natural que establecen estas Normas, se dará especial importancia a la protección de especies arbustivas, de matorral o herbáceas que soportan una función de protección de los suelos y medio para la conservación y subsistencia de la flora y la fauna.

La protección de las áreas arbustivas y de los pastos por encima de 1.000 metros de altitud, se basarán en las siguientes disposiciones:

- Ley, de 27 de Marzo de 1989, de Conservación de las Actividades Extractivas.
- Ley, de 30 de Junio de 1982, de Agricultura de Montaña.
- Ley, de 4 de Enero de 1977, de Fomento de la Producción Forestal.
- Ley, de 4 de Abril de 1970, de Caza.
- Ley, de 8 de Junio de 1957, de Montes.

Estadilla (continuación)

- Ley, de 20 de Julio de 1955, de Conservación y Mejoras de Suelos Agrícolas.
- Ley, de 20 de Febrero de 1942, de Pesca Fluvial.
- Ley, de 10 de Marzo de 1941, del Patrimonio Forestal.

Se prohíben todos los usos de la categoría de uso productivo rústico, especificados en el Artículo 111. Asimismo, se prohíben expresamente las nuevas roturaciones, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de nueva planta, las actividades extractivas y, en general, cualquier uso y actividad susceptible de dañar la cubierta vegetal del medio que se protege.

De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, únicamente se autorizan los referidos a Actuaciones de protección y mejora del medio, prohibiéndose expresamente las restantes.

Respecto a los usos y actividades vinculados a Actuaciones de interés público, se admitirán usos e instalaciones relacionadas con el disfrute educativo en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza; igualmente se permitirán usos y actividades de carácter científico, docente y cultural. Estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Artículo 126. Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial S.N.U.E. Cultivo de regadío y regadío tradicional “huerta vieja”.

Cultivo de regadío

Sobre los usos y actividades permitidos en la categoría Cultivo de regadío de Suelo No Urbanizable Especial, se estará a las siguientes condiciones:

- De los usos y actividades incluidos en el Uso Productivo rústico (Artículo 111) se admiten el Uso de Cultivo, los Usos vinculados a Explotaciones agrarias y forestales, y los Usos vinculados a Explotaciones ganaderas hasta el tamaño de Pequeñas explotaciones. Se prohíbe expresamente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
- De los usos y actividades recogidos en el apartado Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas del mismo artículo, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio, prohibiéndose expresamente las restantes.
- En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones de interés público se estará a lo siguiente:
 - De los Usos de Carácter productivo incompatible con el medio urbano, se permiten las industrias y almacenes en el medio rural, siempre que se vinculen a usos de cultivo o de explotaciones agrarias o ganaderas. Se prohíben expresamente el resto de usos y actividades.
 - De los Usos de Carácter recreativo o asimilable se autorizan todos siempre que el organismo competente correspondiente informe favorablemente.
 - En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos de carácter científico, docente y cultural, asimilables a los servicios públicos, previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente, en su caso.
- Se autoriza el uso residencial tanto en vivienda rural tradicional existente, como en vivienda familiar asociada a los usos permitidos, prohibiéndose expresamente la vivienda unifamiliar aislada.

Cultivo de regadío tradicional “huerta vieja”

Los usos y actividades permitidos en esta categoría son los siguientes:

- De los usos y actividades incluidos en el Uso Productivo rústico (Artículo 111) se admite únicamente el Uso de Cultivo.
- De los usos y actividades recogidos en el apartado Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas del mismo artículo, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio, prohibiéndose expresamente las restantes.

Se admite en estos terrenos la ubicación de construcciones o casetas de planta baja destinadas a la guarda de aperos, con la limitación de una construcción o caseta por parcela o finca registral. Además, la construcción deberá tener como máximo una superficie de treinta metros cuadrados (30 m²). Estas construcciones se ejecutarán con materiales tradicionales, prohibiéndose chapas, uralitas, bloques de hormigón y ladrillo vistos, paneles sándwich o similares. Si estas casetas son prefabricadas, deberán ser de madera, prohibiéndose expresamente las casetas de plástico, chapas y similares.

Artículo 127. Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial S.N.U.E. Protección de Terrenos Boscosos (áreas forestales)

Se permiten las Actuaciones de protección y mejora del medio, prohibiéndose el resto de las incluidas en los Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente, prohibiéndose también todas las incluidas en el Uso productivo rústico (Artículo 111). Específicamente se prohíben las nuevas roturaciones y la tala de formaciones arbóreas de interés natural.

Respecto a los usos contenidos en el Uso de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural, se admiten usos e instalaciones relacionadas con el disfrute educativo en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza; igualmente se permitirán usos y actividades de carácter científico, docente y cultural. Estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Se prohíbe el uso residencial en cualquiera de sus formas.

Artículo 128. Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial S.N.U.E. Protección Entorno Pico Buñero.

Estadilla (continuación)

Se prohíben para este suelo todos los usos contemplados en el Uso productivo rústico del Artículo 111. También se prohíbe el uso residencial, en todas sus categorías. Se permite, sin embargo, las Actuaciones de protección y mejora del medio y las Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.

Respecto a los usos contemplados dentro de los Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural, se permiten tanto Usos de carácter recreativo, Usos de carácter científico, docente y cultural y Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

Por encontrarse en su cima un vértice geodésico se aplicará además la Ley 11/1975, de 12 de marzo de 1975, de Señales geodésicas y geofísicas.

Artículo 129.Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial S.N.U.E. Protección del Área de Alimentación Suplementaria Sierra de la Carrodilla.

Se permiten para este tipo de suelo únicamente las Actuaciones de protección y mejora del medio y la ubicación de centros o instalaciones de interpretación y observación de las aves y la naturaleza, tales como casetas de observación. Los demás usos quedan prohibidos.

La legislación aplicable será el Decreto 207/2005, de 11 de octubre, del Gobierno de Aragón por el que se regula la autorización para la instalación y uso de comederos para la alimentación de aves rapaces necrófagas y el DECRETO 45/2003, de 25 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se establece un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el plan de recuperación.

Artículo 130.Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial S.N.U.E. Protección de Elementos del Patrimonio Cultural.

Afecta a la superficie de terreno comprendida en un círculo de radio cien metros (100 m.), medidos en proyección horizontal desde cualquier elemento del bien cultural, o a la protección que aparezca grafiada y reflejada en el Catálogo de Bienes de Patrimonio Cultural.

Se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en la materia específica, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona. Ver Título III.- Protección del Patrimonio Cultural, Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico, Capítulos III y IV.

Artículo 131.Protección en Lugar de Importancia Comunitaria (LIC)

El LIC denominado Ríos Cinca y Alcanadre, ocupa parte del cauce del río Cinca a su paso por el Oeste del Término Municipal de Estadilla. Este LIC pertenece a la Red Natura 2000, creada según la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre, con el objeto de aplicar una Política Común en materia de Medio Ambiente.

En este ámbito, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibido, subsidiariamente, el uso residencial en cualquiera de sus formas.

Con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección en LIC deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

Artículo 132.Protección en Monte de Utilidad Pública (MUP)

Los Montes de Utilidad Pública se regulan por la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón. Así, se considerarán las condiciones de protección establecidas en dicha legislación.

Se prohíbe la edificación aislada destinada a edificación unifamiliar en esta área.

Con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección en MUP deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

Artículo 133.Protección de la Red 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 Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, y cuantas normas lo completen, modifiquen o sustituyan.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

a) Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + V/100$ m. (mínimo 5 m.)

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

(V = Tensión en Kw.)

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

SECCIÓN NOVENA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE genérico

Artículo 134.Condiciones del Suelo No Urbanizable Genérico.

Se autoriza para el Suelo No Urbanizable Genérico la implantación de todos los usos y actividades contemplados dentro del Uso Productivo rústico, de los Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente y de los incluidos dentro de los Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural, con la única limitación, al margen de la preceptiva licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.

Se autoriza también el uso residencial en vivienda rural tradicional y en vivienda familiar asociada a los usos permitidos, así como el residencial en vivienda unifamiliar aislada.

Estadilla (continuación)

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES

CAPÍTULO I.- PRELIMINAR

Artículo 135. Definición.

En este Capítulo se recogen las condiciones particulares que regulan todas aquellas áreas de suelo urbano de ordenación directa, delimitadas en este Plan General de Ordenación Urbana.

Estas condiciones particulares, junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el Título II, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos, en función de su localización.

Artículo 136. Aplicación.

En estas áreas, mediante la solicitud de la oportuna licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las normas zonales son de aplicación a las diferentes clases de obras según queda establecido para cada una de ellas.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles, no son de aplicación a los usos existentes, que únicamente podrán sustituir su actividad, por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles regulados por las condiciones particulares de la Norma Zonal en que estén incluidos.

Artículo 137. Régimen de las obras en los elementos protegidos.

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentre catalogado, el régimen derivado de la necesidad de conservación de sus elementos de valor patrimonial, arquitectónico o cultural prevalecerá sobre el de la Norma Zonal por la que se regule.

Artículo 138. Clases de áreas.

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General de Ordenación Urbana distingue en el suelo urbano Zonas de ordenación directa, reguladas por las condiciones particulares establecidas en el presente Título, para las normas zonales correspondientes.

CAPÍTULO II.- NORMAS ZONALES

Artículo 139. Norma Zonal 1. Residencial Casco Antiguo.

El tipo de vivienda contemplado es el de vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

1.- Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

2.- Parcelación.

- a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el treinta por ciento (30 %) de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, salvo en las Unidades de Ejecución definidas por el Plan.

- b) Parcela mínima:

-Superficie: La existente. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las parcelas, la superficie mínima admitida será igual o superior a cien metros cuadrados (100,00 m²).

-Frente de parcela. El existente si permite edificar una vivienda que cumpla tanto las condiciones higiénico-sanitarias de las presentes Normas Urbanísticas como el Código Técnico de la Edificación (o legislación que lo sustituya). A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de la parcela, se establece un frente mínimo de parcela de seis metros (6,00 m.).

3.- Alineaciones.

a) Es obligatorio colocar la fachada de la edificación en la alineación oficial, no permitiéndose ningún tipo de retranqueo a vial público.

b) Se prohíben los retranqueos a lindero lateral en planta baja. En plantas superiores a la baja, los retranqueos a linderos laterales se evitarán en la medida de lo posible. Si estos existieran, su dimensión mínima será de tres metros (3,00 m.).

4.- Ocupación.

a) La ocupación máxima de parcela en la planta baja se establece en el cien por cien (100 %), salvo que la línea de edificación para dicha construcción quede grafiada de otro modo. En este caso particular se atenderá a lo grafiado.

b) Se permite edificar en plantas superiores a la baja hasta un máximo de quince metros (15,00 m.) de fondo edificable.

5.- Alturas.

La altura en número de plantas que se permite para esta Norma Zonal es de tres plantas, además de la planta bajo cubierta (PB+2+BC), con una altura máxima al alero de diez metros (10,00 m.).

La altura máxima o de coronación de la cubierta inclinada será de doce metros y cincuenta centímetros (12,50 m.), medidos desde la rasante de la calle. En ningún caso podrá superarse dicha altura.

6.- Densidad residencial:

La superficie edificable obtenida de la aplicación de los parámetros urbanísticos de volumen y ocupación de esta Norma Zonal 1, dividida por ochenta metros cuadrados (80 m².) dará el número máximo de viviendas admitidas en la parcela edificable.

7.- Condiciones Estéticas.

Estadilla (continuación)

- a) Es de obligado cumplimiento que las edificaciones superiores a quince metros (15,00 m.) de longitud de fachada tengan un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen, variando obligatoriamente la altura a alero de los volúmenes resultantes un mínimo de cincuenta centímetros (50 cm.) y contemplando variaciones en la composición de la fachada, sin provocar en ningún caso alternaciones o reiteraciones simétricas.
- b) La cubierta de la edificación será inclinada y preferentemente a dos aguas, con una pendiente comprendida entre el 25 % y el 35 % y contará con alero similar al de las edificaciones de su entorno. No se permite la apertura de huecos en el faldón de cubierta destinados a azoteas o terrazas. Las ventanas de la planta bajo cubierta estarán contenidas en el plano de la cubierta.
- c) El material de las cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios de su entorno y en todo caso teja árabe cerámica de los colores tradicionales en la zona (gama ocre-rojo teja).
- d) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán bajo los faldones de cubierta.
- e) Aparatos de aire acondicionado: Se procurará su instalación en los tejados o en las fachadas interiores. En el caso de que no fuera posible la instalación de estos aparatos en la cubierta o en las fachadas interiores, se colocarán elementos embellecedores que amortigüen su impacto visual. Los aparatos de aire acondicionado que no puedan ser instalados en el tejado y tengan que ser instalados en la fachada, se ubicarán a una distancia mínima de 90 centímetros (0,90 m.), de las fachadas laterales vecinas.
- f) Antenas parabólicas: Se prohíbe su instalación en la fachada de la edificación. En el caso de que no fuera posible la instalación de estos aparatos en la cubierta, se colocarán en las fachadas interiores de la edificación.
- g) Placas solares: La colocación de placas solares no levantará más de cincuenta centímetros (0,50 m.) de la envolvente del tejado, y se procurará en su disposición que sean lo menos discordantes posibles con el entorno.
- h) Se prohíben las terrazas planas descubiertas en todas las plantas de la edificación.

8.- Cerramientos.

Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona o similares; a este fin, se consideran materiales tradicionales, aquellos utilizados originalmente, (revestimientos continuos o jaharrados, piedra natural del país, arenisca, tosca, etc.), debiendo justificarse este extremo en el proyecto, demostrando la adecuada inserción en el entorno. Se evitará el ladrillo cara-vista, admitiéndose el ladrillo macizo de acabado rústico tradicional.

9.- Huecos.

- a) Predominarán los huecos de proporción vertical. Así mismo, deberá predominar el macizo sobre los huecos. A tal fin, la relación hueco/macizo no podrá superar el valor de 0,25.
- b) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC. Quedan prohibidos los colores claros.
- c) Las rejas existentes en el Casco Antiguo que aparezcan en el Catálogo de Bienes Culturales y cuyo saliente supere lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas están exentas de su cumplimiento, no así las nuevas que se coloquen o las no catalogadas, que deberán atenerse a los salientes máximos especificados en el punto 6 del Artículo 60. Serán obligatoriamente de forja y colores oscuros.

10.- Vuelos.

- a) Sobre la vía pública, únicamente se admiten balcones. Además de que se ajusten a las condiciones establecidas en estas Normas, no sobrepasarán la longitud máxima de cincuenta centímetros (50 cm.). No se permite ningún otro tipo de vuelo.
- b) En el caso de vuelos que recaigan a patios o a la propia parcela, se permiten tanto balcones como balconadas y terrazas. En todo caso estos cuerpos volados respetarán la distancia desde el borde exterior del elemento que forma el vuelo hasta el lindero, vuelo o fachada interior a la que de frente dicho elemento volado, no siendo menor esta distancia que las distancias mínimas contempladas para que se cumplan las condiciones de luces rectas, retranqueos mínimos y condiciones de vivienda exterior o pieza habitable si fuera el caso.
- c) El vuelo máximo del alero no superará una longitud máxima de cincuenta centímetros (50 cm.). contados a partir del plano de fachada.
- d) El grosor máximo de las losas de balcón será 15 cm y las barandillas preferentemente serán de forja simple o elaborada de colores oscuros.

11.- Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente y en el Artículo 60 de estas Normas.

12.- Usos.

- a) Usos permitidos: residencial unifamiliar y plurifamiliar, hotelero y dotacional.
- b) Usos compatibles, exclusivamente:
 - Terciario
 - Almacenes e industria artesana en planta baja
 - Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja
- c) Usos prohibidos: El resto.

Artículo 140. Norma Zonal 2. Residencial-Ensanche.

El tipo de vivienda contemplado es el de vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

1.-Tipo de ordenación.

Estadilla (continuación)

Como norma general la edificación se situará en la alineación oficial. El objeto de esta Norma Zonal es preservar las características propias de áreas o zonas de crecimiento urbano, desarrolladas alrededor de la zona suroeste del casco antiguo para suplir las necesidades urbanísticas más recientes del núcleo de Estadilla.

2.- Parcelación.

- a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el treinta por ciento (30 %) de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, salvo en las Unidades de Ejecución definidas por el Plan.
- b) Parcela mínima:
 - Superficie: La existente, estableciéndose en doscientos metros cuadrados (200 m².) en caso de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones.
 - Frente de parcela: El existente si permite edificar una vivienda atendiendo a las condiciones higiénico-sanitarias de las presentes Normas Urbanísticas y si cumple el Código Técnico de la Edificación o legislación que lo sustituya. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de la parcela, se establece un frente mínimo de parcela de nueve metros (9,00 m.).

3.- Alineaciones.

- a) Como norma general, es obligatorio colocar la fachada de la edificación en la alineación oficial.
 - b) En las parcelas cuya colindante posea una edificación retranqueada de la alineación oficial, se Permite el mismo retranqueo que la edificación vecina. Los retranqueos a linderos se evitarán en la medida de lo posible. Si estos existieran, su dimensión mínima será de de tres metros (3,00 m.).
- En el caso de que esté grafiada la línea límite de edificación de la carretera, la fachada de la edificación se colocará respetando esta línea, sin considerar entonces el retranqueo establecido por la Norma Zonal.

4.- Ocupación.

- a) En planta baja la ocupación máxima de parcela será del 80 %.
- b) En las plantas superiores a la baja la ocupación no será mayor del 60 %. La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su fondo edificable máximo será de quince metros (15,00 m.). Dentro de la parcela edificable se podrán construir edificaciones auxiliares siempre y cuando el conjunto de éstas y la principal no supere los límites máximos de ocupación definidos en este punto.

5.- Alturas.

La altura en número de plantas es la definida gráficamente en el plano para cada manzana o parte de ella. Para las edificaciones en las se permiten dos plantas además de la planta bajo cubierta, grafiadas con las letras PB+1+BC, la altura máxima a alero es de siete metros (7,00 m.). En el caso de las grafiadas como PB+2+BC, en las que se permiten tres plantas y el aprovechamiento bajo cubierta, la altura máxima a alero permitida es de diez metros (10,00 m.).

La altura máxima a cumbre de la cubierta inclinada será de nueve metros y cincuenta centímetros (9,50 m.) medidos desde la rasante de la calle en las edificaciones grafiadas con PB+1+BC, y de doce metros y cincuenta centímetros (12,50 m.) en las edificaciones grafiadas con PB+2+BC, medidos desde la rasante de la calle. En ningún caso podrá superarse dicha altura.

6.- Densidad residencial.

La superficie edificable obtenida de los parámetros urbanísticos de volumen y ocupación de esta Norma Zonal 2 dividida por noventa metros cuadrados (90 m²) dará el número máximo de viviendas en la parcela edificable.

7.- Condiciones estéticas.

- a) La cubierta de la edificación será inclinada, con una pendiente comprendida entre el 25 % y el 35 %, y contará con alero o cornisa similar al de las edificaciones de su entorno. No se admitirán las azoteas. Se permite la apertura de huecos en el faldón con el objeto de construir terrazas. Tanto las barandillas como los demás elementos de las terrazas no deberán sobresalir del plano de la cubierta. Las ventanas de la planta bajo cubierta estarán contenidas igualmente en el plano de la cubierta.
- b) El material de cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios de su entorno y en todo caso teja árabe cerámica de los colores tradicionales en la zona (gama ocre-rojo teja).
- c) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores, si los hubiera, se resolverán bajo los faldones de cubierta.
- d) Aparatos de aire acondicionado: Se procurará su instalación en los tejados o en las fachadas interiores. En el caso de que no fuera posible la instalación de estos aparatos en la cubierta o en las fachadas interiores, se colocarán elementos embellecedores que amortigüen su impacto visual. Los aparatos de aire acondicionado que no puedan ser instalados en el tejado y tengan que ser instalados en la fachada, se ubicarán a una distancia mínima de 90 centímetros (0,90 m.), de las fachadas laterales vecinas.
- e) Antenas parabólicas: Se evitará en lo posible su instalación en la fachada. En el caso de que no fuera posible la instalación de estos aparatos en la cubierta, se colocarán en las fachadas interiores de la edificación.
- f) Placas solares: La colocación de placas solares no levantará más de cincuenta centímetros (0,50 m.) de la envolvente del tejado, y se procurará que sean lo menos discordantes posibles con el entorno.
- g) Se prohíben las terrazas planas descubiertas en todas las plantas de la edificación.

8.- Cerramientos.

- a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), no serán discordantes con los de las edificaciones existentes en su alrededor, permitiéndose entre otros revestimientos continuos o jaharrados, ladrillo cara-vista, ladrillo macizo de acabado rústico tradicional, piedra natural del país, arenisca, tosca, etc.
- b) En el caso de que la línea de fachada no coincida con la alineación oficial se deberá colocar una valla que coincida con dicha alineación en toda la longitud del frente de parcela. La parte inferior del cerramiento, hasta una altura

Estadilla (continuación)

máxima de cincuenta centímetros (0,50 m.), será de piedra natural del país, arenisca o tosca, y si se realiza de obra esta deberá obligatoriamente cumplir con la normativa estética que rija para los exteriores de las edificaciones (apartado a) de este punto). El remate de la valla se realizará en forja, en madera o mediante elementos vegetales, hasta una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.).

9.- Huecos.

- a) Predominarán los huecos de proporción vertical. Así mismo deberá predominar el macizo sobre el hueco. A tal fin, la relación hueco/macizo no podrá superar el valor de 0,30.
- b) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

10.- Vuelos.

- a) Sobre la vía pública, se admiten todo tipo de vuelos siempre y cuando cumplan las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas (Artículo 60).
- b) En el caso de vuelos que recaigan a patios o a la propia parcela, se permiten igualmente todos los tipos de vuelos. En todo caso estos cuerpos volados respetarán la distancia desde el borde exterior del elemento que forma el vuelo hasta el lindero, vuelo o fachada interior a la que de frente dicho elemento volado, no siendo menor esta distancia que las distancias mínimas contempladas para que se cumplan las condiciones de luces rectas, retranqueos mínimos y condiciones de vivienda exterior o pieza habitable si fuera el caso.
- c) El vuelo máximo del alero no superará en treinta centímetros (30 cm.) el vuelo máximo existente en la edificación, con una longitud máxima de un metro (1 m.).

11.- Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente y en el Artículo 60 de estas Normas.

12.- Usos.

a) Usos permitidos: residencial unifamiliar y plurifamiliar y dotacional.

b) Usos compatibles, exclusivamente:

- Terciario
- Almacenes e industria artesana en planta baja
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

b) Usos prohibidos: El resto.

Artículo 141. Norma Zonal 3. Residencial Densidad Media.

El tipo de vivienda contemplado es exclusivamente el de vivienda unifamiliar. Se diferencian dos subnormas zonales o grados.

Tipo de ordenación.

Corresponde este tipo de ordenación con las nuevas áreas de crecimiento urbano, colindantes con las edificaciones existentes, así como con las zonas o terrenos que requieren una reestructuración urbanística o una actualización de sus usos actuales del suelo.

Densidad residencial.

Únicamente se admite una vivienda por parcela.

Condiciones estéticas.

- a) La cubierta de la edificación será inclinada, con una pendiente comprendida entre el 15 % y el 35 %, y contará con alero o cornisa similar al de las edificaciones de su entorno. No se admitirán las azoteas. Se permite la apertura de huecos en el faldón con el objeto de construir terrazas. Tanto las barandillas como los demás elementos de las terrazas no deberán sobresalir del plano de la cubierta. Las ventanas de la planta bajo cubierta estarán contenidas igualmente en el plano de la cubierta.
- b) Se prohíbe en el material de cubierta la pizarra, debiendo ser este similar en color a los de los edificios tradicionales de Estadilla (gama ocre-rojo teja).
- c) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores, si los hubiera, se resolverán bajo los faldones de cubierta.
- d) Aparatos de aire acondicionado: Se procurará su instalación en los tejados o en las fachadas interiores. En el caso de que no fuera posible la instalación de estos aparatos en la cubierta o en las fachadas interiores, se colocarán elementos embellecedores que amortigüen su impacto visual. Los aparatos de aire acondicionado que no puedan ser instalados en el tejado y tengan que ser instalados en la fachada, se ubicarán a una distancia mínima de 90 centímetros (0,90 m.), de las fachadas laterales vecinas.
- e) Antenas parabólicas: Se evitará en lo posible su instalación en la fachada, pues distorsiona y afea con las edificaciones de Estadilla. En el caso de que no fuera posible la instalación de estos aparatos en la cubierta, se colocarán en las fachadas interiores de la edificación.
- f) Placas solares: La colocación de placas solares no levantará más de cincuenta centímetros (0,50 m.) de la envolvente del tejado, y se procurará que sean lo menos discordantes posibles con el entorno.
- g) Se permiten las terrazas planas descubiertas, con una superficie máxima de 30 m² en cualquier planta a excepción de la planta bajo cubierta.

Cerramientos.

En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres, quedará limitado por un cerramiento adecuado, de altura igual a la planta baja de la edificación, situado sobre la alineación oficial exterior. Este cerramiento deberá ejecutarse con los materiales previstos para la fachada de la edificación.

Vuelos.

Estadilla (continuación)

- a) Sobre la vía pública, se admiten todo tipo de vuelos siempre y cuando cumplan las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas (Artículo 60).
- b) En el caso de vuelos que recaigan a patios o a la propia parcela, se permiten igualmente todo tipo de vuelos. En todo caso estos cuerpos volados respetarán la distancia desde el borde exterior del elemento que forma el vuelo hasta el lindero, vuelo o fachada interior a la que de frente dicho elemento volado, no siendo menor esta distancia que las distancias mínimas contempladas para que se cumplan las condiciones de luces rectas, retranqueos mínimos y condiciones de vivienda exterior o pieza habitable si fuera el caso.
- c) El vuelo máximo del alero no superará en treinta centímetros (30 cm.) el vuelo máximo existente en la edificación, con una longitud máxima de un metro (1 m.).

Usos.

Sólo son admisibles el uso residencial y el dotacional.

Grado 1. Edificación Adosada1.- Alineaciones.

Tanto a la alineación oficial como a los linderos laterales, no existen retranqueos obligatorios. Al lindero testero el retranqueo mínimo es de tres metros (3,00 m.). En el caso de que esté grafiada la línea límite de edificación de la carretera, la fachada de la edificación se colocará respetando esta línea, sin considerar entonces el retranqueo establecido por la Norma Zonal.

2.- Parcelación.

●Parcela mínima:

- Superficie: ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).
- Frente mínimo de fachada: seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m.).

3.- Ocupación.

●La ocupación máxima se establece en un cincuenta por ciento (50 %), tanto en planta baja como en las superiores.

4.- Alturas.

- Se permite una altura máxima en número de plantas de dos, además de la planta bajo cubierta (PB+1+BC). La altura máxima a alero será de siete metros (7,00 m.).
- La altura máxima a cumbrera de la cubierta inclinada será de nueve metros y cincuenta centímetros (9,50 m.), medidos desde la rasante de la acera. En ningún caso podrá sobrepasarse dicha altura.

Grado 2. Edificación Pareada1.- Alineaciones.

Se establece en tres metros (3,00 m.) el retranqueo obligatorio a los linderos, exceptuando el medianil del pareado. En el caso de que esté grafiada la línea límite de edificación de la carretera, la fachada de la edificación se colocará respetando esta línea, sin considerar entonces el retranqueo establecido por la Norma Zonal.

2.- Parcelación.

●Parcela mínima:

- Superficie: doscientos metros cuadrados (200 m²).
- Longitud mínima de fachada: nueve metros y cincuenta centímetros (9,50 m.)

3.- Ocupación.

●La ocupación máxima se establece en un cincuenta por ciento (50 %) tanto en planta baja como en las superiores.

4.- Alturas.

- Se permite una altura máxima en número de plantas de dos, además de la planta bajo cubierta (PB+1+BC). La altura máxima a alero será de siete metros (7,00 m.).
- La altura máxima a cumbrera de la cubierta inclinada será de nueve metros y cincuenta centímetros (9,50 m.), medidos desde la rasante de la acera. En ningún caso podrá sobrepasarse dicha altura.

Artículo 142. Norma Zonal 4. Residencial Densidad Baja.

El tipo de vivienda contemplado es exclusivamente el de vivienda unifamiliar.

1.- Tipo de ordenación.

Corresponde este tipo de ordenación con las nuevas áreas de cierre del suelo urbano, colindantes con el suelo urbanizable o con el suelo no urbanizable, en las que se establece una baja densidad con el objeto de conseguir una transición adecuada entre la zona urbanizada y el medio rural.

2.- Alineaciones.

El retranqueo mínimo se establece en cinco metros (5,00 m.) a todos los linderos. En el caso de que esté grafiada la línea límite de edificación de la carretera, la fachada de la edificación se colocará respetando esta línea, sin considerar entonces el retranqueo establecido por la Norma Zonal.

3.- Parcelación.

a) Parcela mínima:

- Superficie: seiscientos metros cuadrados (600 m²).
- Longitud mínima de fachada: dieciocho metros (18,00 m.).

b) Edificabilidad:

- Edificabilidad neta: 0,6 m²/ m².

4.- Ocupación.

●La ocupación máxima se establece en un treinta por ciento (30 %) tanto en planta baja como en las superiores.

5.- Alturas.

- Las alturas en número de plantas que se permiten son dos, además de la planta bajo cubierta (PB+1+BC) y un máximo de siete metros (7,00 m.) medidos al alero o cornisa.
- La altura máxima a cumbrera de la cubierta inclinada será de nueve metros y cincuenta centímetros (9,50 m.), medidos desde la rasante de la acera, y en ningún caso podrá sobrepasarse dicha altura.

Estadilla (continuación)

- Si la cubierta fuera plana se admite un murete o embellecedor sobre el alero.

6.- Condiciones estéticas.

- a) La cubierta de la edificación pueden ser inclinadas, admitiéndose también la cubierta plana. En el caso de cubierta inclinada, la pendiente estará comprendida entre el 15 % y el 35 %, y contará con alero o cornisa.
- b) Se prohíbe en el material de cubierta la pizarra, debiendo ser este similar en color a los de los edificios tradicionales de Estadilla (gama ocre-rojo teja).
- c) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores, si los hubiera, se resolverán bajo los faldones de cubierta o en el interior del volumen máximo edificable.
- d) Aparatos de aire acondicionado: Se procurará su instalación en los tejados o en las fachadas interiores.
- e) Antenas parabólicas: Se evitará en lo posible su instalación en la fachada.
- f) Placas solares: La colocación de placas solares no levantará más de cincuenta centímetros (0,50 m.) de la envolvente del tejado, y se procurará que sean lo menos discordantes posibles con el entorno.

7.- Cerramientos.

Al estar la edificación retranqueada el espacio o espacios libres deberá quedar limitado por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación oficial exterior. La parte inferior del cerramiento, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (0,50 m.), será de muro de fábrica, o de material similar a la fachada de la edificación. El remate de la valla se realizará en forja en madera o elementos vegetales, hasta una altura máxima de dos metros y medio (2,50 m.).

8.- Vuelos.

Se permite todo tipo de vuelos sobre la parcela edificable.

9.- Usos.

Sólo son admisibles el uso residencial y el dotacional.

Artículo 143. Norma Zonal 5. Edificación Tradicional Auxiliar.

1.- Tipo de ordenación.

Se corresponde este tipo de ordenación con las áreas de borde del suelo urbano existente que contienen edificaciones tradicionales secundarias respecto de la edificación principal -de uso residencial y situada en el interior del casco urbano- cuyo uso es, como norma general, el relacionado con el mundo rural. La disposición de estas edificaciones suele ser en la alineación actual, presentando bajas ocupaciones en la parcela, cuyo uso normalmente está relacionado también con labores agrícolas.

2.- Características particulares

Dada la ubicación en el interior del núcleo urbano de las áreas pertenecientes a esta Norma Zonal, es necesaria su transformación al uso residencial. Así, las áreas y edificaciones afectadas por esta Norma Zonal no se consideran fuera de ordenación, y en tanto no se produzca la transformación a uso residencial, podrán mantener su uso actual.

Una vez efectuada la transformación a uso residencial, serán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal especificada entre paréntesis en el plano de ordenación O.MU.02, regulada en las presentes Normas, salvo que por las condiciones de situación y superficie, no se considere adecuado, en cuyo caso, y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, podrán alterarse las condiciones a que hacen referencia las presentes Normas.

Para ambas situaciones serán de aplicación las normas generales del presente Plan General, además de las particulares aplicables en cada caso. En el caso de transformación a uso residencial, será necesario completar la urbanización y la dotación de servicios, adecuándolos a los requerimientos del nuevo uso.

En tanto no se produzca la transformación a uso residencial, únicamente se permiten las obras de mantenimiento, conservación, consolidación, acondicionamiento y demolición, definidas en el artículo 57 de estas Normas.

Artículo 144. Norma Zonal 6. Industria Tradicional.

La tipología edificatoria corresponde con edificación adosada.

1.- Tipo de ordenación.

Como norma general la edificación se situará retranqueada de la alineación oficial, pudiendo adosarse o retranquearse al resto de los linderos.

2.- Parcelación.

Parcela mínima:

-Superficie: mil metros cuadrados (1.000 m²).

-Frente de parcela: Se establece un frente mínimo de parcela de dieciocho metros (18,00 m.).

3.- Alineaciones.

La fachada se deberá colocar respetando un retranqueo mínimo de 10 metros (10 m.). El espacio libre obtenido debido a este retranqueo podrá destinarse únicamente a aparcamiento o espacio libre privado.

4.- Ocupación.

En planta baja la ocupación máxima de parcela será del 80 %.

5.- Alturas.

La altura máxima a alero permitida es de ocho metros (8,00 m.), y la altura máxima a cumbrera de diez metros (10,00 m.).

El número de plantas máximo es de 2 (PB+1).

Por encima de la altura máxima se podrán edificar elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad que requieran mayor altura, tales como chimeneas, torres, tolvas, grúas, etc, no computándose en este caso el exceso de volumen generado.

6.- Aparcamientos

Se deberá reservar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

6.- Condiciones estéticas.

- a) La cubierta de la edificación será inclinada, con una pendiente máxima del 20 %.

Estadilla (continuación)

- b) Se admiten materiales prefabricados y revocos. Las medianeras deberán tratarse como fachadas.
- c) Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.
- d) En el caso de instalación de vallado, éste se colocará en la alineación oficial y el tipo de cerca será de tela metálica, sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre veinte (20) y cuarenta (40) centímetros de altura; siendo la altura media total de la cerca de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del lindero correspondiente.

7.- Usos.

a) Usos permitidos: Industria artesana y almacenaje.

b) Usos compatibles, exclusivamente:

- Terciario: Comercial, oficinas, espectáculos
- Dotacional
- Garaje, aparcamiento

b) Usos prohibidos: El resto.

Se deberán consultar las fichas y el catálogo.-

Estadilla (continuación)**FICHAS URBANISTICAS**

Estadilla (continuación)

SUELO URBANO CONSOLIDADO

FICHA URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: A.A.-01	
FIGURA DE ORDENACIÓN: PGOU	Plano: O.MU.02.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	3.314 m²
CLASE DE SUELO: URBANO CONSOLIDADO	
OBJETIVOS:	
- obtención gratuita de terreno afectado por alineaciones y urbanización de viario mediante proyecto de obras ordinarias.	
PLAZO MÁXIMO:	3 AÑOS
Observaciones:	
La concesión de cualquier tipo de licencia en los terrenos a los que da frente este viario queda condicionada a la ejecución y urbanización del mismo, previa asimismo a la obtención gratuita de los terrenos afectados por las alineaciones. En el proyecto y ejecución de los viarios deberá atenderse, entre otras de obligada aplicación, a la normativa estatal vigente sobre accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.	

FICHA URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: A.A.-02	
FIGURA DE ORDENACIÓN: PGOU	Plano: O.MU.02.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	3.185 m²
CLASE DE SUELO: URBANO CONSOLIDADO	
OBJETIVOS:	
- obtención gratuita de terreno afectado por alineaciones y urbanización de viario mediante proyecto de obras ordinarias.	
PLAZO MÁXIMO:	3 AÑOS
Observaciones:	
La concesión de cualquier tipo de licencia en los terrenos a los que da frente este viario queda condicionada a la ejecución y urbanización del mismo, previa asimismo a la obtención gratuita de los terrenos afectados por las alineaciones. En el proyecto y ejecución de los viarios deberá atenderse, entre otras de obligada aplicación, a la normativa estatal vigente sobre accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.	

Estadilla (continuación)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHA URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: UE-01	
FIGURA DE ORDENACIÓN: PGOU	Plano: O.MU.02.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	5.728 m ²
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	
OBJETIVOS:	
- Completar la trama urbana en el extremo Sur del núcleo, contribuyendo a estructurar el viario.	
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
Residencial:	2.400 m ²
Total Edificabilidad:	2.400 m ²
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN (Ver observaciones)	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PÚBLICA	
Aprovechamiento Medio: 0,4190 m ² /m ²	Plazo máximo: 4 años
Sup. Suelo uso residencial aprox.: 3.992 m ²	Prioridad: Alta
Densidad de viviendas: 21 viv/ha	
CONDICIONES DE DESARROLLO:	
Se aplicará en el ámbito la Norma Zonal 3 grado 2 Residencial Unifamiliar, según indicaciones en plano O.MU.02.	
El desarrollo de esta unidad de ejecución implica necesariamente la ejecución completa del viario correspondiente a la calle la Balsa, en toda su sección y longitud, independientemente de que parte del mismo pertenezca a la UE 5. Por lo tanto es condición imprescindible para el desarrollo de esta UE la previa ejecución completa de dicho viario.	
CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:	
- La superficie de suelo para viario será de, aproximadamente, 1.163 m² (20 %) - La superficie de suelo para espacios libres será, aproximadamente, de 573 m² (10 %) - El suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio.	
Observaciones:	
- Se admitirán ajustes en la superficie de la UE de hasta un 5 % respecto a la indicada en esta ficha, siempre y cuando quede justificado mediante plano topográfico que las variaciones provienen de diferencias cartográficas, no variándose los límites de la UE. - De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley.	

Estadilla (continuación)

FICHA URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: UE-02	
FIGURA DE ORDENACIÓN: PGOU	Plano: O.MU.02.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	12.538 m ²
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	
OBJETIVOS:	
- Consolidar la trama urbana en el sector Oeste del núcleo, bordeando el cerro, contribuyendo a estructurar el viario. - Fomentar las conexiones peatonales a través de la continuidad de espacios libres existentes y propuestos y mejorar visualmente el entorno de la carretera y la imagen desde la misma.	
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
Residencial:	3.300 m ²
Total Edificabilidad:	3.300 m ²
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN (Ver observaciones)	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA	
Aprovechamiento Medio: 0,2632 m ² /m ²	Plazo máximo: 4 años
Sup. Suelo uso residencial aprox.: 8.618 m ²	Prioridad: Alta
Densidad de viviendas: 9 viv/ha	
CONDICIONES DE DESARROLLO:	
Se aplicará en el ámbito la Norma Zonal 4 Residencial Densidad Baja	
CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:	
- La superficie de suelo para viario será de, aproximadamente, 2.327 m² (19 %) - La superficie de suelo para espacios libres será, aproximadamente, de 1.593 m² (12 %) - El suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio.	
Observaciones:	
Se admitirán ajustes en la superficie de la UE de hasta un 5 % respecto a la indicada en esta ficha, siempre y cuando quede justificado mediante plano topográfico que las variaciones provienen de diferencias cartográficas, no variándose los límites de la UE. De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley.	

Estadilla (continuación)

FICHA URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: UE-03	
FIGURA DE ORDENACIÓN: PGOU	Plano: O.MU.02.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	2.213 m ²
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	
OBJETIVOS:	
- Completar la trama urbana a la entrada de la localidad por una de sus principales vías, contribuyendo a estructurar el viario y consolidar situaciones preexistentes compatibles con los criterios del nuevo planeamiento.	
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
Residencial:	2.345 m ²
Total Edificabilidad:	2.345 m ²
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN (Ver observaciones)	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA	
Aprovechamiento Medio: 1,0597 m ² /m ²	Plazo máximo: 4 años
Sup. Suelo uso residencial aprox.: 1.272 m ²	Prioridad: Muy Alta
Densidad de viviendas: 106 viv/ha	
CONDICIONES DE DESARROLLO:	
Se aplicará en el ámbito la Norma Zonal 2 Residencial Ensanche.	
CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:	
- La superficie de suelo para viario será de, aproximadamente, 665 m² (30 %) - La superficie de suelo para espacios libres será, aproximadamente, de 276 m² (12 %) - El suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio.	
Observaciones:	
- Se admitirán ajustes en la superficie de la UE de hasta un 5 % respecto a la indicada en esta ficha, siempre y cuando quede justificado mediante plano topográfico que las variaciones provienen de diferencias cartográficas, no variándose los límites de la UE. - De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley. - Se respetarán los derechos de luces y vistas de la edificación colindante. Además, la nueva edificación planteada deberá solaparse con las medianeras existentes de dicha edificación.	

Estadilla (continuación)

FICHA URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: UE-04	
FIGURA DE ORDENACIÓN: PGOU	Plano: O.MU.02.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	8.303 m ²
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	
OBJETIVOS:	
- Completar la trama urbana en colindancia con la carretera de acceso a la localidad, contribuyendo a la creación de un viario y un espacio libre que vertebrén dicho ámbito.	
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
Residencial:	5.200 m ²
Total Edificabilidad:	5.200 m ²
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN (Ver observaciones)	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA	
Aprovechamiento Medio: 0,6264 m ² /m ²	Plazo máximo: 4 años
Sup. Suelo uso residencial aprox.: 5.635 m ²	Prioridad: Alta
Densidad de viviendas: 31 viv/ha	
CONDICIONES DE DESARROLLO:	
Se aplicará en el ámbito la Norma Zonal 3 grado 2 Residencial Unifamiliar Pareada.	
CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:	
- La superficie de suelo para viario será de, aproximadamente, 1.837 m² (22 %) - La superficie de suelo para espacios libres será, aproximadamente, de 830 m² (10 %) - El suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio.	
Observaciones:	
- Se admitirán ajustes en la superficie de la UE de hasta un 5 % respecto a la indicada en esta ficha, siempre y cuando quede justificado mediante plano topográfico que las variaciones provienen de diferencias cartográficas, no variándose los límites de la UE. - De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley.	

Estadilla (continuación)

FICHA URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: UE-05	
FIGURA DE ORDENACIÓN: PGOU	Plano: O.MU.02.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	2.918 m ²
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	
OBJETIVOS:	
- Completar la trama urbana en el extremo Sur del núcleo, contribuyendo a estructurar el viario y consolidar situaciones preexistentes compatibles con los criterios del nuevo planeamiento.	
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
Residencial:	2.200 m ²
Total Edificabilidad:	2.200 m ²
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN (Ver observaciones)	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PÚBLICA	
Aprovechamiento Medio: 0,7539 m ² /m ²	Plazo máximo: 4 años
Sup. Suelo uso residencial aprox.: 1.877 m ²	Prioridad: Alta
Densidad de viviendas: 38 viv/ha	
CONDICIONES DE DESARROLLO:	
Se aplicará en el ámbito la Norma Zonal 3 grado 1 Residencial Unifamiliar, según indicaciones en plano O.MU.02.	
El desarrollo de esta unidad de ejecución implica necesariamente la ejecución completa del viario correspondiente a la calle la Balsa, en toda su sección y longitud, independientemente de que parte del mismo pertenezca a la UE 1. Por lo tanto es condición imprescindible para el desarrollo de esta UE la previa ejecución completa de dicho viario.	
CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:	
- La superficie de suelo para viario será de, aproximadamente, 749 m² (26 %) - La superficie de suelo para espacios libres será, aproximadamente, de 292 m² (10 %) - El suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio.	
Observaciones:	
- Se admitirán ajustes en la superficie de la UE de hasta un 5 % respecto a la indicada en esta ficha, siempre y cuando quede justificado mediante plano topográfico que las variaciones provienen de diferencias cartográficas, no variándose los límites de la UE. - De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley.	

Estadilla (continuación)

FICHA URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: PE-01	
FIGURA DE ORDENACIÓN: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	Plano: O.MU.02.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	45.771 m ²
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El ámbito de este PE corresponde con la zona de las antiguas Eras de Estadilla. El marcado carácter agrícola que antiguamente tenía Estadilla influía, como es común en la zona, en la ordenación urbana general del núcleo, así como en la disposición de los usos y en la tipología de las edificaciones. La zona del PE está formada por pequeñas parcelas cuyos usos eran los complementarios a las labores agrícolas propiamente dichas, como almacenamiento y primera transformación de productos agrícolas.

Asimismo, sus características estaban relacionadas directamente con el uso y el destino del suelo. Cada parcela o era solía tener edificado un pajar o almacén, en adelante construcción tradicional, normalmente en una esquina o lindando con otras propiedades, con objeto de dejar libre la máxima superficie de suelo y facilitar el trabajo allí desempeñado. Estas construcciones eran toscas, de mampostería de piedra de la zona y de una sola planta, normalmente. Las parcelas solían estar delimitadas por muros de la misma piedra y arbolado y cada una de ellas pertenecía a una unidad familiar.

Con el paso de los años, la mecanización agrícola y las nuevas formas de explotación y desarrollo de los trabajos, esta zona ha ido perdiendo paulatinamente sus funciones y usos originales, degradándose poco a poco. En la actualidad, es posible adivinar la estructura original de cada propiedad, si bien es cierto que los muros que las delimitaban, en muchos casos, no existen o están en mal estado de conservación. Lo mismo ocurre con las edificaciones. Las más antiguas, por lo general, han desaparecido o presentan graves problemas estructurales. En su lugar se han edificado construcciones complementarias como porches o almacenes con materiales no tradicionales, o se han reformado las originales con chapas, bloques de hormigón, etc.

Por el contrario, existen excepciones. Algunos pajares y almacenes han sido rehabilitados, manteniéndose la esencia de la zona. Su uso ha sido adaptado a las necesidades de sus propietarios, destinándose a casetas de recreo o incluso a viviendas. En general la zona constituye una estética peculiar, de alto valor paisajístico y con gran potencial, si bien es cierto que su degradación resta importancia a estos aspectos.

En resumen, el ámbito de este Plan Especial representa una parte importante de la historia del núcleo y sus pobladores, en peligro de desaparición tal y como se conoce dado su abandono y degradación.

SOLUCIÓN PROPUESTA Y OBJETIVOS

Según información municipal, existen propietarios de la zona interesados en edificar su vivienda habitual, y/o reformar las edificaciones existentes. Además, una vez realizado un análisis exhaustivo, cabe destacar que este suelo posee vocación de urbano, dada su estructura parcelaria, propia de las zonas de baja densidad, y su conexión e integración en la red viaria del núcleo.

Estadilla (continuación)

Este hecho, unido a la circunstancia de la peculiaridad de la zona y su paisaje, hace que se establezca en este documento un Plan Especial DE Reforma Interior para esta área, cuyo objetivo principal sea la protección y recuperación del paisaje original. Derivado de lo anterior, se plantea igualmente como objetivos del PE la ejecución de obras de refuerzo de las redes de saneamiento, abastecimiento y el desarrollo y mejora del sistema de comunicaciones e infraestructuras.

CONDICIONES Y PRIORIDADES

1.- Protección del paisaje

El Plan Especial deberá contener un estudio de la estructura de la propiedad existente, así como de los volúmenes edificables permitidos, asegurando la integración y adecuación de éstos al entorno.

Los materiales utilizados en las nuevas construcciones serán los tradicionales de la zona utilizados en las construcciones tradicionales, como la teja curva, la piedra de color y características similares a la existente y la madera en los aleros. Se permitirán los enfoscados en tonos ocre similares a los de la piedra en un 70 % de las fachadas de las edificaciones. El resto de las condiciones estéticas de las nuevas edificaciones se determinarán en el Plan Especial, teniendo siempre en cuenta el objetivo del mantenimiento del paisaje y estética tradicional.

El Plan Especial, igualmente, deberá recoger las acciones permitidas en el arbolado existente, primando el mantenimiento del mismo siempre que sea posible, e incluso incorporando criterios de reposición si así se considera con el objeto de no desvirtuar el paisaje existente. Igualmente se incorporarán criterios referentes al porcentaje mínimo de la zona ajardinada privada, evitando en el interior de las parcelas amplias zonas pavimentadas.

Los muros tradicionales existentes que den frente a vía pública deberán mantenerse, recuperarse o reponerse, conforme a las condiciones que se indiquen en el Plan Especial.

2.- Protección del patrimonio edificado

El Plan Especial deberá contener un inventario de todas las edificaciones existentes en el ámbito del Plan, junto con una pequeña descripción de sus materiales, uso y características principales, así como una valoración de la adecuación de cada una de ellas al entorno y su necesidad de mantenimiento o rehabilitación.

Las edificaciones tradicionales descritas en párrafos anteriores deberán ser conservadas y rehabilitadas, indicándose las condiciones en que pueden ser ampliadas o adaptada a los nuevos usos en el Plan Especial.

3.- Red viaria:

El Plan Especial deberá contener la información y determinaciones necesarias respecto a las características de la red viaria. En este sentido se indica que se deberá primar el tránsito peatonal en el área. Para ello se deberá realizar un plano de itinerarios y circulación, indicando los previstos para los vehículos y para los peatones. Todas las parcelas deberán tener acceso rodado, si bien es cierto que se podrán admitir, si así se considera adecuado, antiguos derechos de paso siempre que sus características sean acordes con las necesidades actuales.

El camino de Carrodilla y la calle Llenado, como parte fundamental de la estructura que da origen a la red principal de caminos rurales del Municipio, deberán tener la anchura suficiente para permitir dos carriles de circulación. El resto de los viarios podrán ser de una sola dirección, incluso podrán ser de acceso rodado restringido únicamente a los propietarios de las fincas a las que sirven.

4.- Infraestructuras y servicios

El PE preverá el refuerzo de las redes e instalaciones necesarias para servir a la edificación prevista. Además, deberá contemplar la ampliación de la parcela de infraestructuras en la que se ubica el actual depósito de agua. En principio y salvo justificación motivada informada

Estadilla (continuación)

específicamente como favorable por los servicios técnicos municipales, se plantea, dentro de las cesiones obligatorias del PE, la de los terrenos que van desde el actual depósito hasta el suelo urbano consolidado existente, limitando al Sur por el camino Pajares y al Norte por el suelo no urbanizable.

Se indica, en los planos anexos a esta ficha, el estado actual de los servicios urbanos. Como se aprecia, las redes de abastecimiento, saneamiento y eléctrica están instaladas en los viales principales del ámbito, por lo que únicamente será necesaria su ampliación a los viales secundarios. Se preverá el soterramiento de todas las líneas eléctricas en el ámbito, así como la instalación de una red de alumbrado adecuada.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

Residencial:	10.725 m ²		
Total Edificabilidad:	10.725 m ²		
Aprovechamiento Medio:	0,2343 m ² /m ²	Plazo máximo:	5 años
Prioridad:	Alta		
Densidad de viviendas: 14,21 viv/ha			
Observaciones:			
- Se admitirán ajustes en la superficie del ámbito de hasta un 5 % respecto a la indicada en esta ficha, siempre y cuando quede justificado mediante plano topográfico que las variaciones provienen de diferencias cartográficas, no variándose los límites del ámbito. - De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley. - Las reservas previstas en el Plan Especial deberán atenerse a las previstas por la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.			

TIPOLOGÍA Y USO GLOBAL

El uso global para el ámbito del PE será el residencial, admitiéndose establecimientos turísticos siempre que cumplan el resto de las especificaciones.

Se preverán, en el interior de cada parcela edificable, dos plazas de aparcamiento como mínimo, como condición necesaria para la concesión de licencia de edificación.

La tipología de las edificaciones será la de vivienda unifamiliar aislada, preferentemente retranqueada de todos los linderos, y pudiendo edificarse una sola vivienda por parcela. En este sentido, el Plan Especial deberá prever las posibles disfunciones que puede generar el establecimiento de una limitación de edificabilidad por vivienda (y, por tanto, por unidad de parcela independientemente de la superficie de ésta) con la aplicación del coeficiente de aprovechamiento medio sobre la superficie del ámbito, a efectos de la posterior ejecución y gestión.

La altura máxima permitida será de una sola planta, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta. Se limita la edificabilidad de cada vivienda a 125 m² construidos, pudiendo construirse, en edificación anexa o independiente, otra edificación destinada a garaje cuya superficie máxima será de 40 m².

Respecto a las condiciones estéticas de las edificaciones, se aplicarán los fundamentos del punto "Protección del paisaje" incluido en el apartado de "Condiciones y prioridades".

El PE completará las condiciones que ha de cumplir la edificación y la parcela edificable, basándose en el estudio de la estructura de la propiedad y en las situaciones preexistentes.

Estadilla (continuación)

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: SECTOR 1	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL	Plano: O.MU.02.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	56.594 m ²
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE DELIMITADO	
USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL	
OBJETIVOS:	
Obtener una reserva de suelo con carácter industrial, a medio plazo, en el extremo Sur de la localidad, que facilite la fijación de la población en el Municipio y el desarrollo económico del entorno.	
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
Industrial:	28.297 m ²
Total Edificabilidad:	28.297 m ²
Aprovechamiento Medio: 0,5 m ² /m ²	Plazo máximo: 10 años
CONDICIONES DE DESARROLLO:	
- Criterios tipológicos y arquitectónicos a concretar en el Plan Parcial: Edificación de baja altura y en consonancia con el entorno natural con el que colinda. - El desarrollo del Sector deberá realizarse de manera gradual, acoplado a la demanda, por lo que el Plan Parcial podrá dividir el ámbito en unidades de ejecución, previendo su desarrollo gradual, preferentemente de Norte a Sur o de Este a Oeste. - Condiciones y prioridades para la urbanización: Los espacios libres se dispondrán preferentemente paralelos a las vías principales de acceso al Sector, que son la Carretera a Fonz y el Camino de la Ribera. Además, se prestará especial atención en el diseño de estos dos viarios, permitiendo el correcto acceso al Sector de todo tipo de vehículos y limitándose al máximo los accesos al Sector desde la Carretera. Las cesiones destinadas a equipamiento se ubicarán preferentemente en la Zona Norte de Sector.	
Observaciones:	
- Se admitirán ajustes en la superficie del Sector de hasta un 5 % respecto a la indicada en esta ficha, siempre y cuando quede justificado mediante plano topográfico que las variaciones provienen de diferencias cartográficas, no variándose los límites del Sector. - De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley. - Las reservas previstas en el Plan Parcial correspondiente deberán atenerse a las previstas por la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón. - Las cesiones en el Sector incluirán en todo caso el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio.	

Estadilla (continuación)

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

FICHA URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: ÁREA 1	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL	Plano: O.MU.02.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	60.462 m ²
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO DELIMITADO	
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	

OBJETIVOS:

Obtener una reserva de suelo con carácter residencial, a medio-largo plazo, en el borde Sureste de la localidad, adecuado al entorno natural con el que colinda.
 Obtener un viario que permita estructurar convenientemente todo el sector sur de Estadilla.
 Establecer medidas correctoras tendientes a devolver a las aguas que bajan de la sierra el cauce normal que tradicionalmente han tenido.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

Residencial:	21.162 m ²
Total Edificabilidad:	21.162 m ²
Intensidad de uso: 0,35 m ² /m ²	Plazo máximo: 10 años
Densidad de viviendas: 30 viv/ha	

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Criterios tipológicos y arquitectónicos a concretar en el Plan Parcial:
Edificación unifamiliar de baja densidad
- Criterios de ordenación a concretar en el Plan Parcial:
Se estructurará un viario perimetral que conecte la carretera a Fonz con la calle Llenado, de ancho mínimo de 15 metros. Al Sur de este viario se ubicarán los espacios libres del área, como transición entre el medio urbano y el rústico. Bajo este viario indicado se obliga a ejecutar una conducción de diámetro suficiente, que recoja las aguas del barranco provenientes de la Sierra de la Carrodilla, mediante sumidero lineal ubicado al final de la calle Llenado, hasta su salida en el camino de Cremadas, donde continuarán su cauce natural.
- Criterios para delimitar sectores y garantizar un desarrollo urbano racional:
El viario principal previsto representa aproximadamente un 16 % de la superficie total del área. Esta proporción deberá mantenerse para cada sector; Para ello los sectores se delimitarán por franjas paralelas al camino de Cremadas, teniendo su origen en el mismo, y desarrollándose de Oeste a Este. Así, con origen en el camino Cremadas, cada Sector se delimitará con una línea paralela al mismo hacia el Este. Además, en cada Sector deberá incluirse una parte del viario previsto entre la Carretera a Fonz y el camino Cremadas. Los tramos de este viario incluidos en cada Sector deberán ser independientes, es decir, completarán recorridos cerrando cada manzana, discuriendo de calle a calle y nunca permitiéndose los fondos de saco. El viario, desde la Carretera a Fonz hasta el Camino Cremadas se puede dividir en cuatro tramos independientes: Carretera-Puerta Roya, Puerta Roya-Camino, Camino-Camino Fonz y Camino Fonz-Camino Cremadas.
Así, las condiciones principales para la delimitación de sectores son: que cada uno de ellos contenga una proporción de viario perimetral similar, y que los tramos de viario entre la carretera y el camino Cremadas completen manzanas, nunca dando como resultado una calle sin salida, siempre delimitando los Sectores con líneas paralelas al Camino Cremadas y desarrollándose en el tiempo de Oeste a Este.
Además, la proporción total de espacios libres para cada sector deberá ser similar a la prevista en el Área, representando aproximadamente un 15 % de la superficie total del ámbito.
La sección del viario perimetral, de anchura mínima de 15 metros, deberá definirse adecuadamente en el Proyecto de Urbanización del primer sector a desarrollar, manteniéndose el mismo diseño (distribución y anchura de carriles, aceras y aparcamientos, farolas, mobiliario y pavimentos, etc.) para el resto de Sectores.
Respecto al espacio libre del Sur del viario perimetral, en los distintos Sectores se deberá prever la continuidad e integración del espacio como un todo, continuando el diseño y modelo inicial.

Observaciones:

- Se admitirán ajustes en la superficie del Sector de hasta un 5 % respecto a la indicada en esta ficha, siempre y cuando quede justificado mediante plano topográfico que las variaciones provienen de diferencias cartográficas, no variándose los límites del Sector.
- De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley.
- Las reservas previstas en el Plan Parcial correspondiente deberán atenderse a las previstas por la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
- Las cesiones en el Área incluirán en todo caso el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio.

Estadilla (continuación)