

## Confederación Hidrográfica del Ebro

### COMISARÍA DE AGUAS

Núm. 11.192

La Comunidad de Regantes Planetes, Moro y Vall del Camí ha solicitado la modificación de la concesión existente a su nombre, que posee resolución de fecha 11 de abril de 2016 (expediente 2007-A-32), con un volumen de 7.226.120 metros cúbicos/año y caudal medio en el mes de máximo consumo de 674,2 litros por segundo del embalse de Mequinenza del río Ebro, para riego de 1.313,84 hectáreas, en términos municipales de Caspe, Fabara, Mequinenza y Nonaspe (Zaragoza).

La modificación consiste en la ampliación de la superficie regable y por tanto del volumen de agua concedido, solicitando un aumento de 183,85 hectáreas de riego más, hasta un total de 1.497,69 hectáreas, ampliando el volumen anual hasta los 8.236.448,81 metros cúbicos/año y el caudal medio en el mes de máximo consumo hasta 768,31 litros por segundo desde el mismo punto de toma.

#### CIRCUNSTANCIAS:

Solicitante: Comunidad de Regantes Planetes, Moro y Vall del Camí.

Objeto: Ampliación de concesión de aguas superficiales.

Cauce: Embalse de Mequinenza (río Ebro).

Municipio de la toma: Mequinenza (Zaragoza).

Localización de la toma: ETRS89 huso 30T; UTMX: 760.366; UTM Y: 4.577.810.

Destino: Riegos.

Volumen máximo anual: 8.236.448,81 metros cúbicos/año.

Caudal medio equivalente: 768,31 litros por segundo.

Superficie de riego: 1.497,69 hectáreas.

El aprovechamiento consiste en una toma del embalse de Mequinenza, que comparte con la Comunidad de Regantes Vall de la Figuera, de Fabara (ambas comunidades de regantes crearon la Comunidad de Regantes de Mont Blanc para gestionar la captación) mediante cuatro estructuras metálicas fijas (celosías) que sirven de soporte a ocho electrobombas con un caudal máximo instantáneo de 175 litros por segundo cada una. Desde esta toma se conduce el agua hasta el colector de impulsión, y de allí hasta una estación de rebombeo que lleva el agua a una balsa de regulación desde donde se distribuye para el riego.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados con esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro durante el plazo de veinticinco días hábiles, contados a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el BOPZ, a cuyo efecto el expediente y la documentación técnica estarán de manifiesto en la Confederación Hidrográfica del Ebro (paseo de Sargata, 26-28, Zaragoza), en horas hábiles de oficina.

Zaragoza, 23 de noviembre de 2016. — El comisario de Aguas, P.D.: El comisario adjunto, Francisco José Hijós Bitrián.

## Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 11.139

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, adoptados en sesión celebrada el día 28 de octubre de 2016.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó los siguientes acuerdos:

#### I. EXPEDIENTES RELATIVOS A PLANEAMIENTO GENERAL:

1. **Mesones de Isuela.** — *Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.* (CPU 2015/13).

Visto el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Mesones de Isuela, se aprecian los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 16 de diciembre de 2015. Mediante escrito de fecha 26 de febrero de 2016, tras el análisis del expediente, se procede a la devolución del mismo, debido a la carencia de requisitos necesarios para la tramitación del referido expediente.

Mediante oficio de fecha 6 de abril de 2016 se recibe, en el Registro General del Gobierno de Aragón, nueva documentación relativa al expediente de referencia.

Con fecha de 19 de septiembre de 2016, por Resolución de la Dirección General de Urbanismo se procede a la ampliación del plazo para la resolución del procedimiento por tres meses.

Segundo. — Con fecha 2 de diciembre de 2010 se decidió el sometimiento a exposición pública del documento de Avance, incluyendo el preceptivo Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental, por plazo de un mes. En dicho período se presentaron un total de veintidós sugerencias o alternativas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Mesones de Isuela fue aprobado inicialmente, con fecha 27 de noviembre de 2012, por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el art. 48, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

El Plan General de Ordenación Urbana de Mesones de Isuela fue sometido al trámite de información pública, por período de dos meses, mediante anuncio en el BOPZ número 294, de 24 de diciembre de 2012, así como en el periódico "Heraldo de Aragón" de 21 de diciembre. El plazo de exposición pública fue ampliado posteriormente por un mes adicional.

En el periodo de información pública se presentaron tres alegaciones que fueron resueltas favorablemente a los alegantes en el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el pleno del ayuntamiento con fecha 24 de noviembre de 2015.

Tercero. — La memoria ambiental fue emitida por resolución de 31 de enero de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Cuarto. — La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, incluye:

- Memoria descriptiva.
- Memoria justificativa.
- Catálogo.
- Normas urbanísticas.
- Estudio económico.
- Documentación ambiental (ISA y memoria ambiental).
- Planos de Información, incluyendo mapas de riesgos.
- Planos de ordenación.

No se aportan las fichas del anexo V de la Notepa.

Quinto. — En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

1. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 9 de abril de 2014; del mismo cabe destacar los siguientes aspectos:

a) La no procedencia de informar sobre los ámbitos de suelo urbano consolidado R-B2, DE, DV y DV-pv, por quedar fuera de la zona de policía de cauces públicos. Se recuerda que se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar nuevas afecciones significativas a terceros.

b) Favorablemente, para los ámbitos RA-2 y RB-1 de suelo urbano consolidado, que quedan en zona de policía de cauces públicos. Se indica asimismo una serie de previsiones a tener en cuenta, entre las cuales cabe destacar la referida a la conveniencia de analizar los riesgos y adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a la legislación de Protección Civil, en lo que respecta a los terrenos del municipio que previsiblemente se encuentran en zona inundable.

c) Favorablemente, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas de las actuaciones previstas por el Plan General.

d) En relación con la red de saneamiento en los desarrollos, se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Control de Vertidos, entre cuyas consideraciones se puede destacar la referida a la conveniencia de implantar una nueva estación depuradora, dada la inadecuación de la existente en relación a las aguas residuales actuales y futuras.

2. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 9 de mayo de 2013, en sentido favorable.

3. Informes de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Consta el informe favorable, de fecha 21 de marzo de 2016.

4. Informe del Servicio Provincial del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de 5 de julio de 2013. El informe indica entre otras cosas:

— En relación a Vías Pecuarias, estas aparecen adecuadamente reflejadas en la documentación técnica, clasificándose como suelo no urbanizable especial. Se debería, incluir el régimen normativo relativo a construcciones, edificaciones y vallados en las inmediaciones según lo dispuesto en las normas subsidiarias de Planeamiento para la provincia de Zaragoza, esto es, 8 m respecto al límite de las vías pecuarias.

— En relación al monte consorciado, se ha clasificado como suelo no urbanizable especial, considerándose dicha clasificación acertada.

5. Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior, de fecha 11 de abril de 2013.

El informe recoge una serie de consideraciones y recomendaciones a tener en cuenta para que en la documentación final del Plan General de Ordenación Urbana de Mesones de Isuela se den por incorporados los efectos territoriales generados por el planeamiento urbanístico.

6. Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 27 de junio de 2013.

Informa favorablemente el Plan General, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien se deberá tener en cuenta una serie de prescripciones, entre las que destacamos las siguientes:

— Las actuaciones que se realicen sobre dominio público hidráulico o zona de policía de cauces e infraestructuras hidráulicas deberán obtener la preceptiva autorización administrativa del Organismo de Cuenca.

— Se recomienda estudiar un tratamiento para las aguas que procedentes de la pequeña cuenca situada al norte-noroeste, discurren por la calle letra A, ejecutando algún tipo de canalización de las mismas.

— Respecto a las futuras actuaciones que se autoricen en áreas de suelos no urbanizables, estas deberán quedar localizadas fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.

7. Informe de la Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, de fecha 27 de marzo de 2013. Se informa en relación con la carretera A-2302 (Olvega-Soria), con carácter favorable con una serie de prescripciones:

• La línea límite de edificación para la Red Local es de 15 metros y no de 18 metros, que corresponde a la Red Básica.

• No se representan las zonas de protección ni línea límite de edificación en los planos, debiéndose añadir, con acotación de las distancias indicadas en normativa para cada caso. A tal efecto se incluye un resumen de las condiciones a cumplir.

8. Informe del Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 8 de mayo de 2013, en el que se informa que por el término municipal no discurre ninguna carretera de titularidad provincial.

9. Informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, de fecha 18 de junio de 2015, de carácter favorable, con las siguientes prescripciones de obligado cumplimiento.

— Se recogerán todos los bienes paleontológicos que se incluyen en la memoria descriptiva.

— Se unificará en una única ficha del catálogo la protección arquitectónica y arqueológica de la torre. Y se eliminará la referencia a la propuesta de su declaración como bien de interés cultural, por no ser el catálogo del PGOU ni el documento ni el procedimiento establecido para tal efecto.

10. Informe de la Dirección General de Política Energética, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 8 de febrero de 2016. En él se señala la normativa del sector eléctrico a la que debe atenderse el Plan General.

Sexto. — Consta Resolución de 31 de enero de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Mesones de Isuela. De la misma cabe destacar las siguientes determinaciones:

1. El planeamiento propone un modelo compacto alrededor del núcleo, acorde con la realidad del municipio, planteando un escenario de crecimiento demográfico moderado, optando por la recuperación de la trama urbana existente en los casos en que sea viable y por pequeños desarrollos de suelo contiguos al núcleo actual.

2. Los textos definitivos de planeamiento y el ISA deberán mantener la coherencia en las superficies incluidas en cada categoría de suelo, así como en la denominación de las categorías de suelo no urbanizable especial y en los elementos o valores incluidos en cada una de ellas, caso de los yacimientos paleontológicos y de los puntos de interés geológico, quedando todo reflejado de manera inequívoca en los textos y cartografía correspondiente. Asimismo se deberá resolver las discrepancias existentes en los distintos documentos del plan respecto a la construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable.

3. Se deberán corregir las referencias normativas al plan de recuperación del águila-azor perdicera. Igualmente se deberá citar la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón en el marco normativo incluido en los diferentes documentos del plan.

4. En la cartografía del Plan General deberán reflejarse las vías pecuarias con la anchura legal de las mismas. Asimismo en el documento de normas urbanísticas se recogerán las distancias de edificaciones y cerramientos a vías pecuarias establecidas en las normas subsidiarias de la provincia de Zaragoza.

5. Se analizará la conveniencia de la clasificación propuesta para la zona de bodegas y, en su caso, alternativas a la misma, previo estudio y valoración de su importancia como patrimonio etnográfico. Se sugiere su inclusión en la categoría de protección del patrimonio cultural-elementos de interés patrimonial (SNU-E/EC-IP).

6. Se deberán garantizar los servicios y demandas de los recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar, así como del buen funcionamiento y gestión de las actuales, incorporando en la planificación las infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento.

7. El documento final deberá considerar los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, así como los establecidos por el Instituto Aragonés del Agua.

Séptimo. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de octubre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar aquí que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

Segundo. — El municipio de Mesones de Isuela no posee en la actualidad ningún instrumento de planeamiento u ordenación urbanística, siéndoles de aplicación, en lo que no se opongan a lo establecido por el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las normas subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

Tercero. — El municipio de Mesones de Isuela, perteneciente a la comarca del Aranda, en la provincia de Zaragoza, cuenta con una superficie total de 48,55 Km<sup>2</sup>, existiendo un único núcleo de población a una altitud de 513 m s.n.m. Está situado a unos 75 Km de Zaragoza, con la que se conecta a través de la Autovía Nordeste A-2, para después seguir por la carretera de Calca A-2302.

Según el Instituto de Estadística, la población es claramente regresiva en los últimos años con 318 habitantes en 2009.

En cuanto a los riesgos naturales, no se prevé que el nuevo Plan General genere nuevos riesgos para la salud humana ni para el medio ambiente, puesto que las acciones propuestas teniendo este como marco se basan en un modelo urbano consolidado.

Se distinguen dos zonas con riesgos de inundación: la asociada al curso del río Isuela y el Barranco de Andacón, siendo el riesgo hidrológico de avenidas bajo. Se comprueba que no consta grafía de estos riesgos sobre el terreno en el visor SitEbro. La zona de monte situada al norte del término municipal es de alto riesgo de incendios. Respecto a posibles riesgos geológicos, no se prevé afección al suelo urbano. El riesgo de erosión se localiza principalmente al noroeste del término municipal y alrededor del núcleo urbano, por la acción humana.

Por lo que se refiere a los usos del suelo La distribución de los usos del suelo rústico en el término municipal es la siguiente:

Pastos y terrenos incultos	2.911 ha	60%
Labor secano	1.213 ha	25%
Frutos secos	243 ha	5%
Labor regadío	97 ha	2%
Olivar	97 ha	2%
Viña	97 ha	2%
Frutales	49 ha	1%
Especies maderables	49 ha	1%
Otros cultivos	97 ha	2%

Siendo el término municipal eminentemente agrícola, con claro predominio del secano.

Predominan las explotaciones ovinas y caprinas por la abundancia de pastos en lo que se refiere a superficie no cultivada.

Por lo que a la estructura urbana se refiere, se distinguen tres fases de crecimiento en la expansión del casco urbano del municipio:

— La primera fase constituye el casco histórico más antiguo, con un trazado medieval diferenciado por sus calles cortas, angostas y muy estrechas, que por lo general se desarrollan siguiendo las curvas de nivel, esto es, adaptándose a la orografía del terreno formando terrazas entre ellas, y completándose con otras calles perpendiculares a la máxima pendiente de la ladera rocosa sobre la que se asientan, con fuertes desniveles y en algunos casos resueltas mediante escaleras.

— La segunda fase corresponde a la parte del casco hasta el límite determinado por la acequia conocida como Molinar, con calles de trazado más amplio y menos tortuoso que las anteriores.

— La tercera fase se distribuye a lo largo de la carretera, tratándose de un crecimiento lineal casi hasta las piscinas municipales, aprovechando terrenos de suaves pendientes y fácil acceso del tráfico rodado.

Al norte del núcleo se asientan edificaciones de uso agropecuario, explotaciones y almacenes agrícolas de grandes dimensiones. Existen igualmente bodegas, entre las edificaciones agrícolas y ganaderas y la ladera de maticos rocosos, algunas en desuso y mal estado y otras recientemente restauradas.

En el casco antiguo el modelo urbano es concentrado y compacto, sin edificación dispersa, con un uso residencial unifamiliar predominante. La segunda fase de crecimiento presenta una tipología similar a la anterior, a diferencia de la tercera, en la que encontramos más edificaciones dispersas, de tipo unifamiliar aislada, encontrándose presente también el uso terciario e industrial, como talleres y almacenes de diversos productos.

Junto a la carretera y las piscinas, se encuentra la última concentración de edificaciones denominadas “La Cosumera”, donde el uso agrícola y residencial conviven.

Existen 450 bienes inmuebles de uso residencial y 92 dedicados a otros usos.

En cuanto a equipamientos públicos y espacios libres públicos, se señalan los siguientes:

#### • Equipamientos:

— Docente: educación infantil y primaria.

— Religiosos: iglesia parroquial y dos ermitas.

— Sociales: ayuntamiento, centro social, centro polivalente, consultorio médico, pabellón municipal.

— Deportivos: piscinas, pistas de baloncesto y pádel.

— Culturales: centro de la 3.<sup>a</sup> edad y centro cultural.

— Cementerio.

#### • Espacios libres públicos:

— Parque con juegos infantiles.

— Zona acondicionada a la entrada del casco urbano con bancos.

— Merendero en uno de los caminos al río.

— Plazas, entre la que se encuentra la del Ayuntamiento.

En relación con las infraestructuras del municipio nos encontramos con las siguientes:

— Alumbrado público: Se efectúa mediante sujeción a fachada o sobre postes exentos. Las lámparas son de bajo consumo salvo las ubicadas en la carretera, que son de vapor de sodio.

— Abastecimiento de agua: Existen dos puntos de captación, ya que el primero resultaba insuficiente. El segundo, de reciente construcción y principal en la actualidad, se encuentra al noroeste del municipio junto a la carretera, encontrándose el depósito regulador en la ladera debajo del castillo, desde donde se suministra el agua potable a todo el casco urbano. La otra captación se encuentra en un paraje junto al río, utilizándose alternativamente cuando el Ayuntamiento lo considera necesario. La red de distribución está constituida por tuberías de fibrocemento, con una antigüedad de unos 30 años, empleándose el polietileno en las nuevas obras. La red no renovada se encuentra en deficiente estado de conservación.

— Saneamiento: Las tuberías son de fibrocemento o PVC. Existen varias cámaras de descarga en mal estado. Los pozos de registro, distribuidos uniformemente por el casco, presentan deficiente estado de conservación. El vertido, previa depuración, se realiza al Barranco de Andacón. La depuración es mediante fosa séptica.

— Telecomunicaciones: La red discurre mediante tendido aéreo.

— Suministro de energía eléctrica: La línea eléctrica de media tensión cruza el término según orientación noroeste-sureste, existiendo un transformador en la parte alta del casco, junto a la subida del castillo.

En cuanto a la movilidad y transporte, el municipio está atravesado por la carretera A-2302 de Morata de Jalón a Calcaena, accediéndose desde la autovía A-2. No existen infraestructuras ferroviarias. A pesar de existir servicio de transporte por autobús a Calatayud y a Zaragoza, la forma más común de transporte es por carretera en vehículo privado.

En lo que se refiere al suelo industrial, indicar que en el municipio no se desarrollan actividades industriales, únicamente existen varias actividades productivas de pequeña entidad que se pueden clasificar como talleres, que se insertan generalmente en la trama lineal de la carretera.

Por lo que respecta a las viviendas irregulares y parcelaciones ilegales, se señala la inexistencia, aparentemente, de parcelaciones ilegales, pero sí de viviendas irregulares por ausencia de tramitación de las obras y omisión de declaración de las mismas.

Cuarto. — Como criterios principales para establecer las determinaciones propias del Plan General se señalan los siguientes:

— Impulso y desarrollo de la vocación residencial del municipio, a través de la clasificación reglada de suelo urbano.

— Armonía con el entorno natural del territorio urbano, respetando la ordenación y relación del entorno, crecimiento envolvente y accesibilidad y consolidación del Casco Urbano actual.

— Señalar los emplazamientos y características de los centros y servicios de interés público y social como el Ayuntamiento, la Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción, el Centro para la 3.<sup>a</sup> edad, el Colegio, las Piscinas, las Instalaciones Deportivas, el Castillo, etcétera, así como también todos los servicios urbanos que dan servicio al municipio y los futuros emplazamientos de las zonas de equipamiento y espacio libre de uso público.

— Limitar el uso del suelo y de las edificaciones y crear unas condiciones estéticas con el fin de regular la composición arquitectónica de los edificios.

— Crear un catálogo de edificios que deban ser protegidos señalando diferentes grados de protección y prohibir los usos que no se ajusten a las normas.

En el suelo no urbanizable se establecen como prioritarios los siguientes objetivos:

— Conservar los espacios naturales que constituyen modelos de vida natural y de su variabilidad estructural y funcional.

— Procurar la defensa de los espacios más productivos desde el punto de vista natural bosques o suelos agrícolas, frente a la proliferación de los usos considerados inadecuados.

— Establecer el marco de protección de los espacios físicos frágiles, primando la estabilidad frente a la producción y explotación.

— Proteger de la desaparición los paisajes rurales tradicionales que ofrecen una interesante fusión de naturaleza y cultura, pues constituyen un valioso patrimonio histórico del que se pueden obtener importantes ideas para la gestión del espacio físico en términos de sostenibilidad ambiental.

— Proteger los espacios que poseen especiales valores estéticos. A pesar de su escaso reconocimiento, merecen una atención urgente por su importante función de generar una imagen atractiva del medio rural y una fuente de bienestar para sus habitantes.

— Mantener, en la medida de lo posible, la diversidad espacial y temporal y la penetración en el área construida de los paisajes específicos de la región para romper la tendencia que impone patrones uniformes, que representan una pérdida de la identidad y de la calidad de vida.

Por su parte, en la definición del modelo de Ordenación se toman las siguientes decisiones:

— En lo que respecta al suelo urbano, se delimita de manera reglada, teniendo en cuenta las características legalmente exigibles a dichos terrenos. La delimitación del suelo urbano tiene como objeto la reutilización de los vacíos urbanos existentes actualmente dentro del Casco Urbano.

— Las nuevas edificaciones del núcleo urbano de Mesones de Isuela se ubican en suelo urbano consolidado, concretamente a lo largo de la travesía urbana, en dirección noroeste. Son áreas que estaban destinadas principalmente a huertas y que por sus características orográficas junto con el fácil acceso desde la propia carretera han propiciado el desplazamiento de la población hacia esta zona. La tipología principal es de uso residencial de vivienda unifamiliar o bien de vivienda plurifamiliar con dos alturas, mezclándose puntualmente con edificaciones de carácter agrícola y zonas de huerta, cuya actividad es actualmente minoritaria.

— Se pretende la inclusión de un conjunto de viviendas situadas entre el núcleo urbano y el complejo deportivo, conocidas como “La Cosumera”, que cuentan con todos los servicios urbanos. Están construidas desde mediados del siglo pasado, y se trata de un pequeño conjunto de carácter residencial.

— Dentro del núcleo se amplía el suelo urbano consolidado con 2 láminas de suelo insertas en el mismo, que disponen de todos los servicios a pie de parcela, junto a parcelas ya edificadas. La primera, a lo largo de la calle Letra E y próxima al cruce con la calle Ramón y Cajal, frente al casco histórico del núcleo, genera una fachada continua a la calle y llevando a cabo nuevas alineaciones en el vial para facilitar la accesibilidad del tráfico rodado. La segunda zona se sitúa a ambos lados de la primera calle perpendicular a la travesía hasta enlazar con esta, de reciente apertura y todavía sin nombre. Estas zonas de ampliación reciben la calificación de Ensanche R-B1.

— Con la finalidad de resolver el déficit existente en el núcleo más tradicional de falta de espacios libres se traza un parque como nuevo sistema general sito junto a la travesía cercano a un parque infantil y en el entorno inmediato de la Ermita de San Roque. Se califican como espacios libres de uso público: una zona verde descansa al inicio de la travesía, parque de la 3.<sup>a</sup> edad, el parque infantil y la zona continua (actualmente zona de huertas), la plaza de la Villa, y como parques y jardines se grafía una zona alrededor de la zona deportiva del municipio.

— Como equipamientos se incluyen el Ayuntamiento, el Centro de la 3.<sup>a</sup> edad, el Pabellón multiusos, un Centro Polivalente, el centro Social, el Consultorio Médico, la Iglesia y Ermitas, el Colegio, el castillo de Los Luna, el Cementerio, las Piscinas y un Área Deportiva integrada por una pista deportiva y una pista de pádel.

— Otra actuación ya realizada dentro de suelo urbano durante las obras de acondicionamiento de la travesía es la incorporación de zonas de estacionamiento, reservándose en los laterales de la travesía. Con estos espacios se mejora el déficit de estacionamientos en el municipio.

El horizonte temporal de gestión del Plan General se fija en quince años.

Quinto. — Por lo que respecta a la clasificación del suelo, se diferencian las siguientes categorías:

En el suelo urbano únicamente se define la categoría de consolidado, no contemplándose, por tanto, actuaciones integradas en esta clase de suelo que requiriesen la definición de unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

No se clasifica suelo urbanizable.

En el suelo no urbanizable se distinguen dos categorías, el suelo no urbanizable especial y el genérico:

Como suelo no urbanizable especial se distinguen los siguientes ámbitos:

— SNU-E/ES CP: Cauces públicos y zonas de policía. Incluye el cauce del río Isuela y algunos barrancos principales como el de Andacón.

— SNU-E/ES SC: Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras. Incluye las zonas de protección de la carretera local y las líneas eléctricas.

— SNU-E/ES VP: Protección de las vías pecuarias. Incluye:

• Cañada Real de Valdespín: 75 m de anchura.

• Cordel de Andacón: 37,5 m de anchura.

• Colada de las Címorras: 5 m de anchura.

• Colada del Camino de Illueca a Tabuena: 4 m de anchura.

— SNU-E/EC-BIC: Protección del patrimonio cultural, Bienes de Interés Cultural.

— SNU-E/EC-YC: Protección del patrimonio cultural, Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.

— SNU-E/EC-IP: Protección del patrimonio cultural, Otros elementos de interés patrimonial.

— SNU-E/EN-EI: Otros espacios protegidos de interés. Incluye los Hábitats y Zona Crítica del águila azor perdicera.

— SNU-E/EN-MA: Masas arbóreas y terrenos forestales. Incluye entre estas el monte consorciado “La Buitrera”.

— SNU-E/P-HU: Protección de Huerta.

— SNU-E/RN-IN: Protección de riesgos naturales. Riesgos por inundaciones.

• El suelo no urbanizable genérico es la categoría residual.

El Plan General Simplificado de este municipio no prevé zona de borde, explicitándose esta decisión en la memoria justificativa del mismo.

Sexto. — Los sistemas generales y dotaciones locales se enumeran en la memoria justificativa

— SG-VI. Comunicaciones.

— SG-SU. Servicios urbanos.

— SG-EL. Espacios libres.

— SG-SO. Social.

— SG-D. Docente.

— SG-DE. Deportivo.

— SG-PO. Polivalente.

Dentro de estos se prevén dos nuevos ámbitos de espacios libres junto a la travesía.

De acuerdo con la memoria justificativa, para la obtención de los terrenos que resulten necesarios para sistemas generales se aplicará la expropiación forzosa o la ocupación directa. Su ejecución se efectuará mediante actuaciones aisladas.

Séptimo. — Las superficies destinadas a cada clase de suelo son las siguientes:

<b>SUELO URBANO</b>			
SUC	100 %	121.938,91 m <sup>2</sup>	12,193 ha
SUNC	0 %	0 m <sup>2</sup>	0 ha
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>100%</b>	<b>121.938,91 m<sup>2</sup></b>	<b>12,193 ha</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>			
SNUJ	61,3 %	2.967,137 ha	
SNUG	38,7 %	1.873,373 ha	
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>100%</b>	<b>4.840,510 ha</b>	
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL</b>			<b>4.852,703 ha</b>

El cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional, de acuerdo con la memoria justificativa, se estima aproximadamente en unas 33 nuevas viviendas, en los terrenos no edificados o con edificación no completa, en el suelo urbano. Esto supondría, en el horizonte máximo temporal planteado, una media de 2-3 nuevas viviendas anuales. Considerando la ratio habitual de 3 hab./viv., y teniendo en cuenta una población actual de 318 habitantes, la población estimada en ejecución del planeamiento propuesto sería de 417 habitantes.

Habitantes del Municipio (año 2.012):	318
Nuevos habitantes estimados en SUC residencial:	99 (33 viv x 3 hab/viv)
Población total estimada:	417

Octavo. — Por lo que hace referencia a las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, cabe distinguir:

**SUELO URBANO.**

Las principales condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes:

• **Zonificación Casco Antiguo (R-A2).**

Comprende el entramado del núcleo originario.

— Tipología: Edificios entre medianeras con alineación a viales.

— Uso característico: Residencial: vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

— Usos compatibles: Residencial comunitaria.

Taller agroindustrial en parcelas hasta 500 m<sup>2</sup>, situación 3.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

Almacén, situación 3.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, con limitación de superficie máxima de 150 m<sup>2</sup> en calles de anchura inferior a 6 m.

Taller artesano, situación 2.<sup>a</sup>.

Estacionamientos, situación 3.<sup>a</sup>.

Hospedaje.

Comercio, situación 2.<sup>a</sup>, planta semisótano, baja y primera. En situación 3.<sup>a</sup>, sin limitación.

Despachos profesionales, situación 1.<sup>a</sup>.

Administración y oficinas privadas, situación 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> sin limitación.

Locales de ocio y recreo, situación 2.<sup>a</sup> en planta baja y sótano, situación 3.<sup>a</sup>.

Hostelería, situación 2.<sup>a</sup> con superficie máxima de 400 m<sup>2</sup> en planta semisótano, baja y primera, y situación 3.<sup>a</sup>.

Equipamiento, con mismas condiciones que hostelería.

Infraestructuras: sin limitación.

— Parcela mínima: Se respetará la parcelación actual, dentro de las alineaciones establecidas, salvo afecciones, siendo la parcela mínima la existente si puede desarrollar el programa mínimo de vivienda. A efectos de reparcelación, parcelación y segregación la parcela mínima será de 90 m<sup>2</sup> y frente mínimo de fachada de 6 m.

— Limitación de posición: Por lo general la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en planta baja y alzadas con la alineación exterior de parcela, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo los vuelos permitidos.

— Fondo edificable: Sin limitación en planta baja, 15 m en plantas alzadas.

— Ocupación: 100% en plantas bajo rasante y baja, y en plantas alzadas la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

— Edificabilidad: la resultante de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura.

— Altura máxima: PB + 2 o PB+1+AC (10 m), con altura máxima visible no superior a 3,5 m sobre la altura del edificio.

• **Zonificación Ensanche (RB-1 y RB-2).**

Comprende las áreas exteriores al núcleo original.

— Tipología:

Vivienda plurifamiliar.

Vivienda unifamiliar aislada.

Vivienda unifamiliar pareada.

Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

— Parcela mínima/lindero frontal:

	RB-1	RB-2
Viv. plurifamiliar	400 m <sup>2</sup> /10 m	750 m <sup>2</sup> /15 m
Viv. unif. aislada	200 m <sup>2</sup> /8 m	300 m <sup>2</sup> /10 m
Viv. unif. pareada	250 m <sup>2</sup> /10 m	300 m <sup>2</sup> /10 m
Viv. unif. agrupada/hilera	50 m <sup>2</sup> /6 m	200 m <sup>2</sup> /8 m

— Posición de la edificación:

RB-1: Respecto a alineación oficial: 3 m mín.

RB-2: Respecto a todos los linderos: 3 m.

— Ocupación: 100% bajo rasante, 75% sobre rasante.

— Altura máxima: PB + 2 (10 m), con altura máxima visible no superior a 3,5 m sobre la altura del edificio.

— Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Salientes y vuelos: Los regulados en las normas urbanísticas con carácter general.

— Uso característico: Residencial: vivienda unifamiliar aislada, pareada e hilera y plurifamiliar.

— Usos compatibles: Residencial comunitaria.

Taller agroindustrial en parcelas hasta 500 m<sup>2</sup>, situación 3.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

Almacén, situación 3.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, con limitación de superficie máxima de 150 m<sup>2</sup> en calles de anchura inferior a 6 m.

Taller artesano, situación 2.<sup>a</sup>.

Estacionamientos, situación 3.<sup>a</sup>.

Hospedaje.

Comercio, situación 2.<sup>a</sup>, planta semisótano, baja y primera. En situación 3.<sup>a</sup>, sin limitación.

Despachos profesionales, situación 1.<sup>a</sup>.

Administración y oficinas privadas, situación 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> sin limitación.

Locales de ocio y recreo, situación 2.<sup>a</sup> en planta baja y sótano, situación 3.<sup>a</sup>.

Hostelería, situación 2.<sup>a</sup> con superficie máxima de 400 m<sup>2</sup> en planta semisótano, baja y primera, y situación 3.<sup>a</sup>.

Equipamiento, situación 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> con limitaciones.

Infraestructuras: sin limitación.

• **Zonificación equipamiento.**

Comprende las parcelas delimitadas en los planos de ordenación destinadas a equipamientos.

— Parcela mínima: La necesaria para la instalación del equipamiento.

— Retranqueos: No exigibles.

— Ocupación máxima: 100% en todas sus plantas.

— Edificabilidad máxima: 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Altura máxima: PB+2, 11 m.

• **Zonificación Espacios Libres de uso público y privado (DV y DV-pv).**

— DV: Ocupación máxima: 5%.

— Altura máxima: 7 m (PB+1).

— DV-pv: Ocupación máxima: 30% (merenderos, porches, garajes, etc.).

**SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.**

• **Ecosistema natural:**

— Incluye:

Hábitats.

Zona crítica del águila azor perdicera.

Masas arbóreas y terrenos forestales.

• **SNU-E/EP: Ecosistema productivo agrario:**

— Protección de huerta.

• **SNU-E/RN: Protección de riesgos naturales.**

— Riesgos por inundaciones.

• **SNU-E/EC: Patrimonio cultural:**

— Yacimientos arqueológicos.

— Yacimientos paleontológicos.

— BIC: Protección del patrimonio cultural, bienes de interés cultural.

— Protección del patrimonio cultural, otros elementos de interés patrimonial.

• **SNU-E/ES: Protecciones sectoriales y complementarias:**

— Cauces y riberas fluviales.

— Carreteras.

— Líneas eléctricas.

• **SNU-E/ES VP: Protección de las vías pecuarias:**

— Vías pecuarias.

**SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.**

Se incluye en las normas urbanísticas un cuadro resumen por usos en el suelo no urbanizable, tanto especial como genérico:

Noveno. — En cuanto al catálogo se refiere, este se desglosa en dos tomos, el primero se refiere al patrimonio arquitectónico y el segundo al arqueológico, paleontológico, etnográfico e industrial.

Dentro del patrimonio arquitectónico se distinguen los siguientes bienes:

• **Protección integral (grado 1):**

— Castillo de los Luna. Bien de Interés Cultural.

— Capilla de Nuestra Señora de los Ángeles. Bien de Interés Cultural.

— Torre de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción. Bien Catalogado.

• **Protección estructural (grado 2):**

— Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción.

— Ermita de San Vicente Ferrer.

— Ermita de San Roque.

— Torreón defensivo "La Torre".

• **Protección ambiental (grado 3):**

— Ayuntamiento de Mesones de Isuela

— 6 edificios residenciales (soportales).

— Conjunto de cuevas/bodegas.

Décimo. — Respecto del estudio económico considera una única etapa, correspondiente al horizonte máximo temporal del plan general, esto es, quince años, ya que no se clasifica suelo urbano no consolidado ni suelo urbanizable. Como actuaciones se señalan las siguientes:

— Obtención de terrenos y urbanización del sistema general parque junto a la travesía, de aproximadamente 930 m<sup>2</sup>.

— Obtención de terrenos y urbanización del sistema general parque de la tercera edad, también junto a la travesía, de aproximadamente 222 m<sup>2</sup>.

Dicha obtención se prevé por expropiación forzosa.

Undécimo. — Del análisis de la documentación aportada cabe efectuar las siguientes consideraciones y valoraciones:

Respecto al incremento poblacional, los datos del IAEST a 1 de Enero de 2015 sitúan la población de Mesones de Isuela en 291 habitantes, siendo la tendencia de la evolución demográfica negativa en las últimas décadas. Según la tabla del IAEST relativa a la vivienda, existen 290 viviendas, de las cuales únicamente 131 son principales. De las restantes, son secundarias 89 y se encuentran vacías 70.

El Plan General plantea la construcción de unas 33 viviendas, en los solares que se encuentran vacantes en el suelo urbano consolidado. Considerando una ratio de 3 habitantes por vivienda, la capacidad residencial extra del municipio sería de 99 personas, que en un horizonte máximo de gestión del Plan de 15 años supondría una media de 2-3 viviendas anuales.

Así pues, según los datos disponibles, el incremento poblacional previsto es muy moderado, teniendo en cuenta la evolución demográfica más probable en el municipio, de tal forma que se pretende dar solución a la pequeña demanda de vivienda de primera o segunda residencia.

En cuanto a los sistemas generales, las infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y espacios libres de carácter público que se ubican fuera del casco urbano, deberían quedar calificados como sistemas generales en el correspondiente plano de ordenación de estructura orgánica o clasificación del término municipal, de forma análoga a como se ha procedido en el caso de aquellos sistemas generales y dotaciones locales que se ubican dentro del casco urbano o cercanos al suelo urbano en los planos.

En relación al sistema general de espacios libres públicos, según la ratio mínima fijada en la Ley de Urbanismo de 5 m<sup>2</sup> por habitante y la población máxima prevista en ejecución del Plan General de 417 habitantes (318 actuales y 99 futuros), se requiere al menos una superficie de 2.085 m<sup>2</sup>; a no ser que, de acuerdo con el artículo 286, se justifique convenientemente la reducción de esta ratio, en función de las necesidades del municipio. No obstante, esta superficie se ve superada ampliamente por los suelos dedicados a este uso en suelo urbano consolidado, que se contabilizan en 7.295,90 m<sup>2</sup>, e incluyen los terrenos destinados al nuevo parque previsto. Así pues, se consideran cumplidas las exigencias de sistema general de espacios libres de uso público. No obstante, cabe señalar que, al tratarse de un Plan General Simplificado, es posible, de acuerdo con la Ley 3/2009, de 17 de junio, adaptar las reservas exigibles en función de las necesidades del municipio y de forma justificada.

En lo que respecta al sistema general de equipamientos, se justifica igualmente el cumplimiento de la ratio de 5 m<sup>2</sup> por habitante, aunque cabe recordar que esta exigencia no está establecida legalmente, sino que lo que se exige es la suficiencia y adecuación de dichos equipamientos según las necesidades del municipio.

Se detecta que las nomenclaturas empleadas en las etiquetas que señalan los sistemas generales, en el plano de ordenación PO-3, no concuerdan con las reflejadas en la leyenda, conviniendo su modificación para facilitar su correcta interpretación. Se detectan además parcelas urbanas que, con la calificación de equipamientos, no se etiquetan como dotaciones, en este caso, sistemas generales, debiendo completarse el plano con dicha etiqueta. Tal es el caso, por ejemplo, de las ermitas, los aparcamientos públicos, el centro social y el apeadero, debiéndose etiquetar.

Se señala en el plano PO.3, como sistemas generales proyectados, el nuevo parque y un espacio libre entre la ermita de San Roque y la calzada, discrepando así de los previstos en el estudio económico, que son ese nuevo parque y otro para la tercera edad —que se constata que ya se ha ejecutado—, no apareciendo ya en ese plano como sistema general a obtener sino como ya existente. Así pues, se deberá subsanar la discrepancia entre plano y estudio económico en lo que respecta al espacio junto a la ermita.

Por otro lado, en el plano de ordenación PO 2.2 se señala un corredor verde que une la carretera con lo que parece una zona verde junto al río Isuela. En los planos PO 1.1 y PO 1.2 de modelo de evolución urbana y ocupación del territorio se grafían con una trama verde sólida para la que no existe leyenda, pero sin embargo en el plano PO 2.1 de clasificación a nivel municipal no aparecen reflejados. Deberá completarse la memoria justificativa en este sentido y calificar, en el plano correspondiente, si procede, estos espacios como sistemas generales de espacios libres. De reverse actuaciones al respecto en el marco de este Plan General, se incorporarán al estudio económico del mismo.

En el seno de la Ponencia Técnica, la representante de la Confederación Hidrográfica del Ebro, manifestó que, aunque el informe del Instituto Aragonés del Agua fue favorable, sería precisa la construcción de una Depuradora de Aguas Residuales, es decir la implantación de una estación depuradora adecuada, además de la correcta actualización de la red de saneamiento por lo que se hace constar esta circunstancia de cara a que el Ayuntamiento inicie los trámites necesarios tendentes a la consecución a medio plazo de este objetivo.

Respecto a los informes sectoriales, deberán cumplirse las prescripciones indicadas en los diferentes informes emitidos, respecto a los cuales, se deben hacer las siguientes puntualizaciones:

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES DEL GOBIERNO DE ARAGÓN:

Deberán cumplirse en el documento técnico las prescripciones establecidas en el informe favorable emitido, esto es, en el artículo 203 “Protección del sistema de comunicación por carreteras” de las normas urbanísticas la línea límite de edificación, que para la Red Local Aragonesa es de 15 m, y representar las zonas de protección y línea límite de edificación en los planos de ordenación a nivel municipal con acotación de las correspondientes distancias.

INSTITUTO ARAGONÉS DEL GESTIÓN AMBIENTAL (INAGA), DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE:

— Los textos definitivos de planeamiento y el ISA deberán mantener la coherencia en las superficies incluidas en cada categoría de suelo, así como en la denominación de las categorías de suelo no urbanizable especial y en los elementos o valores incluidos en cada una de ellas, caso de los yacimientos paleontológicos y de los puntos de interés geológico, quedando todo reflejado de manera inequívoca en los textos y cartografía correspondiente. Asimismo se deberá resolver las discrepancias existentes en los distintos documentos del plan respecto a la construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable.

— Se deberá corregir las referencias normativas al plan de recuperación del águila-azor perdicera. Igualmente se deberá citar la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón en el marco normativo incluido en los diferentes documentos del plan.

— Se analizará la conveniencia de la clasificación propuesta para la zona de bodegas y, en su caso, alternativas a la misma, previo estudio y valoración de su importancia como patrimonio etnográfico. Se sugiere su inclusión en la categoría de protección del patrimonio cultural-elementos de interés patrimonial (SNU-E/EC-IP).

COMISIÓN PROVINCIAL DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ZARAGOZA, DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN, UNIVERSIDAD, CULTURA Y DEPORTE:

En el seno de la Ponencia, por el representante de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, se manifiesta la necesidad de eliminar el primer párrafo de la descripción del bien de la ficha del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico, Torreón Defensivo “La Torre”.

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN, MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO:

Según el informe favorable de 21 de marzo de 2016, las prescripciones del anterior informe desfavorable se encuentran cumplidas, al haber sido aportada nueva documentación, concretamente:

— Los artículos 13.5 d) y 13.5 e) de las normas urbanísticas, incluyendo las consideraciones necesarias a la obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

— La mención en la memoria descriptiva, de la normativa de aplicación en la materia, actualizándose según la vigente, Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

Sin embargo, los cambios efectuados a los que en el informe se da el visto bueno, no se localizan en la documentación objeto de este informe, debiéndose incorporar al documento objeto de aprobación definitiva.

En lo que respecta a prescripciones incorporadas al documento técnico del Plan General aportado, cabe puntualizar lo siguiente:

SERVICIO PROVINCIAL, DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE:

La prescripción impuesta, referida a la necesidad de indicar en las normas urbanísticas el régimen normativo relativo a construcciones, edificaciones y vallados en las inmediaciones según lo dispuesto en las normas subsidiarias de Planeamiento para la provincia de Zaragoza se cumple en el artículo 204 “Protección de las Vías Pecuarias”.

Respecto la delimitación propuesta para el suelo urbano consolidado, cabe destacar una serie de consideraciones que se indican a continuación:

En lo que respecta a la inclusión en suelo urbano del Castillo de Los Luna, se constata en la visita técnica que el vial de acceso no cuenta con servicios urbanísticos ni tampoco su integración en la malla urbana. Como ya se indicó en la Ponencia Técnica, en los planos de información no se grafían servicios en ese ámbito, por lo que parece que la clasificación que corresponde a estos terrenos es la de suelo no urbanizable.

No obstante en el seno de la ponencia técnica se estableció un debate sobre la clasificación que debería corresponder a los suelos en los que se ubica el Castillo de los Luna dado que en la planimetría aparece como Suelo Urbano consolidado mientras que se constata que no posee los servicios necesarios para tal consideración. Desde los servicios técnico-jurídicos que asisten al Consejo se cuestionó esta clasificación tomando como referencia el informe técnico emitido así como la visita de comprobación realizada. Por algunos miembros de la ponencia técnica se argumentó que la clasificación de suelo urbano no solamente venía dada por la existencia de servicios urbanísticos sino también por el concepto de inclusión de terrenos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable.

Esta cuestión nuevamente es debatida en el seno del Consejo a propuesta de su presidente, modificando la propuesta formulada por la ponencia técnica argumentando la existencia de discrepancias entre la documentación escrita y gráfica. Estas discrepancias se observan en la memoria justificativa, en la que aparece como yacimiento arqueológico, en la ficha número uno del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, clasificando dicho suelo como suelo no urbanizable Especial, así como en el artículo 180 de las normas urbanísticas, en el que se hace una definición del suelo no urbanizable y su clasificación, estableciendo como suelo no urbanizable especial de patrimonio cultural los yacimientos arqueológicos entre los cuales se encuentra el Castillo de los Luna. También se regula en el artículo 207, que contiene las condiciones específicas para el suelo no urbanizable Especial.

A la vista de las anteriores consideraciones y habida cuenta, además, de la prevalencia de texto escrito respecto del gráfico, no cabe duda de que nos encontramos ante unos suelos cuya clasificación se corresponde con la de suelo no urbanizable Especial.

Por otro lado, no se encuentra suficientemente justificada la decisión de excluir la vivienda ubicada en la esquina entre la Calle Letra B y la Calle Cubullón del cambio de alineación prevista con el objetivo de ampliar la anchura de la primera de las dos calles mencionadas, debiéndose prolongar dicha alineación, de modo que en esa parcela se continúe la alineación futura hasta la Calle Cubullón. En el seno de la ponencia, se debatió entorno a si debía prolongarse dicha alineación para toda la calle, tal y como proponía el informe de los servicios técnicos del Consejo, o si debía prevalecer el criterio del Ayuntamiento al establecer distintas alineaciones en dos tramos de la misma. Ante la falta de una postura unívoca la opinión mayoritaria se mostró favorable al criterio de los servicios técnicos de prolongar la alineación a toda la calle.

Por parte del Consejo Provincial de Urbanismo, se aprecia correcta dicha propuesta.

En relación a las alegaciones, la estimación de las mismas supuso una redefinición del suelo urbano en varias parcelas, no habiendo sido incorporada a la totalidad de la documentación gráfica del Plan, únicamente al plano PO.3 de ordenación del suelo urbano, por lo que se deberá actualizar la delimitación en los restantes planos de ordenación.

• En cuanto al suelo no urbanizable:

—En los artículos 186 al 191 se regulan los usos en suelo no urbanizable, y en los artículos 192 al 195 las condiciones particulares de la edificación vinculada a los usos anteriores. Por último, en los artículos del 207 al 212, se regulan las condiciones específicas de las diferentes clases y categorías del suelo no urbanizable. Debería revisarse la correspondencia entre los tres bloques, ya que en el primero hay usos vinculados a posibles edificaciones para las que no se establecen condiciones específicas en el segundo. Tal es el caso, por ejemplo, de la vivienda unifamiliar aislada, dentro del uso residencial, que, de no ser contemplada, se eliminará del artículo 186. Tampoco se regula expresamente en el artículo 194 la edificación vinculada a los usos de carácter industrial (apartado 3.b del artículo 186, aunque parece que podría tener cabida dentro de las edificaciones vinculadas a usos productivos, 3.a, que sí se regulan en este mismo artículo), o la edificación que pueda estar vinculada con los usos a partir del 3.c, debiéndose aportar mayor claridad al respecto sobre qué parámetros serán de aplicación.

—En lo que respecta específicamente al uso residencial en el suelo no urbanizable no existe coherencia entre los artículos que lo regulan, esto es, 186, 191 y 195 de las normas urbanísticas y resulta dudoso además el tipo de actuaciones que tienen cabida dentro de la “vivienda rural tradicional”, debiéndose adaptar en lo que corresponda, a lo establecido en los artículos 34 y 35 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en lo que se refiere a vivienda unifamiliar (artículo 34) y a rehabilitación de edificios rurales tradicionales con posibilidad de cambio de uso a residencial. Adicionalmente, claro está, podrán establecerse condiciones más severas que las establecidas como mínimos legales, si esta es la voluntad municipal.

Señalar que las denominaciones de categorías aplicables en el suelo no urbanizable especial, así como sus acrónimos, deben ser coincidentes en los diferentes documentos del Plan (memoria justificativa, normas urbanísticas y planos de ordenación) encontrándose discrepancias en la documentación técnica actual, así como ciertos reparos detectados en la regulación establecida, por lo que todo ello debe revisarse. De forma no exhaustiva se deben hacer las siguientes puntualizaciones en referencia a esto:

—En la memoria justificativa se establece la categoría de suelo no urbanizable especial, protección del patrimonio cultural, otros elementos de interés patrimonial (SNU-E/EC-IP), aplicable a dos senderos y unos hornos de teja. Esta protección no se traslada a las normas urbanísticas, aunque los dos senderos se grafien en el plano de ordenación correspondiente con tal categoría. Los hornos de teja aparecen, sin embargo, tanto en las normas urbanísticas como en el plano de ordenación, con protección por yacimiento arqueológico además de interés patrimonial. En el artículo 209 de las normas urbanísticas, que es el regulador de las condiciones específicas del suelo no urbanizable especial de protección de patrimonio cultural, únicamente hace mención de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos protegidos por legislación, no estableciéndose, por tanto, unas condiciones específicas para esos elementos de interés patrimonial. Deberán solucionarse estas discrepancias.

—En el artículo 180 “Definición y clases del suelo no urbanizable” aparece “La Torre”, como suelo no urbanizable especial, patrimonio cultural, yacimientos arqueológicos, cuando no recibe esta consideración dentro del Catálogo de patrimonio arqueológico, sino que se considera bien del patrimonio arquitectónico, debiéndose resolver esta discrepancia. En este sentido, podría incluirse en la categoría de otros elementos de interés patrimonial, sin perjuicio de que se le aplique lo dispuesto por el Catálogo para el bien.

—En la memoria justificativa no se menciona el suelo no urbanizable especial, protecciones sectoriales y complementarias, líneas eléctricas, categoría que sí se recoge en las normas urbanísticas.

—En la memoria justificativa y el artículo 180 de las normas urbanísticas se recoge como categoría del suelo no urbanizable especial, protecciones sectoriales y complementarias, protección de las vías pecuarias (SNU-E/ES-VP), categoría que luego no se refleja en el artículo 207.

—En el artículo 208 de las normas urbanísticas, regulador de las condiciones específicas de la protección del suelo no urbanizable especial de ecosistema natural (SNU-E/EN), se introduce la regulación de los suelos de protección de huerta, debiéndose establecer la misma en un artículo separado, de tal forma que quede clara que esta protección no corresponde a la protección del ecosistema natural sino a la protección del sistema productivo agrario. Idéntica diferenciación debe existir en el cuadro resumen de usos aportado dentro de las normas urbanísticas.

—En el artículo 209 de las normas urbanísticas, regulador de las condiciones específicas de protección del suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural (SNU-E/EC), convendría especificar expresamente los usos admitidos y prohibir los no indicados si es esa la voluntad municipal, como se ha hecho con el suelo no urbanizable especial de ecosistema natural, guardando además una coherencia con el cuadro resumen incluido tras el artículo 212. Se indica esto ya que, de acuerdo con el artículo 46 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, los usos no expresamente permitidos ni prohibidos por el planeamiento se considerarán autorizables con las condiciones establecidas por esta misma ley la sectorial correspondiente.

—En el artículo 210 de las normas urbanísticas, regulador del suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales, se indica únicamente la incompatibilidad del uso de vivienda con los suelos afectados por riesgo de inundación. En relación a esto y sin perjuicio del contenido de los informes sectoriales recabados en sentido favorable, se estima conveniente referirse expresamente en este artículo, en lo que respecta a los restantes usos posibles o compatibles, y que a priori no se prohíben desde el plan general, que se estará al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas y protección civil en el procedimiento de autorización que corresponda.

—En el artículo 211 de las normas urbanísticas, regulador del suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias, se regulan como compatibles menos usos que los indicados en el cuadro resumen posterior, debiéndose adaptar para garantizar una correcta interpretación.

—Sin perjuicio de lo anterior, respecto al cuadro resumen de usos incluido tras el artículo 212, cabe destacar que, debido a las particularidades previstas según las protecciones, no se puede utilizar prescindiendo del artículo correspondiente, ni recoge todas las categorías del suelo no urbanizable especial, lo cual permite únicamente una interpretación parcial, por lo que casi resultaría recomendable su eliminación. En todo caso prevalecerá sobre el mismo el articulado correspondiente.

• Y en cuanto a nomenclaturas:

—Los hábitats y zona crítica del Águila Azor Perdiera pertenecen al suelo no urbanizable especial ecosistema natural, otros espacios protegidos de interés. En las normas urbanísticas se debería eliminar de su nomenclatura el RN que corresponde a la Red Natura, del mismo modo que se debe eliminar de la nomenclatura empleada para las Masas arbóreas y terrenos forestales, de tal forma que la nomenclatura sea SNU-E/EN-EI y SNU-E/EN-MA respectivamente.

—Se deberá corregir en las normas urbanísticas la nomenclatura correspondiente a la protección de huerta, que pertenece al suelo no urbanizable especial, ecosistema productivo agrario, protección de huerta, SNU-E/P-HU.

En resumen de lo anteriormente expuesto, debe revisarse la regulación de tal forma que no existan discrepancias entre diferentes documentos del Plan General. Y dentro de las normas urbanísticas debe asegurarse la correlación entre los tres bloques indicados anteriormente y con el cuadro resumen, ya que actualmente la interpretación resulta dudosa, tanto por la estructura como por el contenido.

Por otro lado, en la zona periférica al norte del núcleo urbano existen bastantes construcciones de carácter ganadero a las que se acceden por los caminos existentes, cuyos terrenos se clasifican como suelo no urbanizable genérico. Dada la abundancia de este tipo de construcciones en el municipio y su cercanía al suelo urbano, sería recomendable recoger en la memoria del Plan un pequeño estudio de la zona, donde quede reflejado el grado de cumplimiento de las condiciones urbanísticas que fija el Plan General para esa clase de suelo, el grado de cumplimiento de las distancias mínimas establecidas legalmente para las instalaciones ganaderas respecto a los núcleos de población, etc., y que se indique la situación urbanística en la que quedan las edificaciones disconformes con la ordenación establecida, si existiesen.

En lo que se refiere a la documentación gráfica, cabe señalar la conveniencia de sintetizar los planos de ordenación PO 1.1 y PO 1.2 en un único plano, de

tal forma que se recoja la totalidad de categorías del suelo no urbanizable y se pueda advertir, en su caso, la superposición de las diferentes protecciones a establecer, para mayor claridad de interpretación. A tal efecto, se recuerda la posibilidad de presentar el territorio desglosado en varios planos a mayor escala, en cuyo caso se incluirá un plano guía de los mismos, codificado como PO 1.

Respecto a las normas urbanísticas, sería deseable valorar la conveniencia de actualizar algunos artículos para adaptarlos a la regulación vigente, concretamente:

Capítulo 3 “Control municipal en el uso del suelo: licencias e información urbanísticas”: Dado que en la actualidad, de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto legislativo 1/2014, Título Quinto, capítulo III), además de la licencia urbanística se contemplan legalmente otros dos títulos habilitantes de naturaleza urbanística, esto es, la declaración responsable y la comunicación previa en materia de urbanismo, y sin perjuicio de la obligatoriedad de su aplicación, se recoja dicha regulación o no en las presentes normas urbanísticas, resultaría recomendable actualizar los artículos correspondientes, dentro de este capítulo 3, conforme a dicho texto legal, pudiéndose hacer una remisión genérica a la regulación establecida por este, en aras de una mayor claridad de aplicación para los ciudadanos.

Art. 174 “Modificaciones dotacionales”: Convendría actualizar este artículo con la regulación vigente, ya que en la actualidad la fijación y modificación del destino de los terrenos reservados para equipamientos ya no requieren informe del Consejo Provincial de Urbanismo, únicamente es requerido informe del correspondiente departamento autonómico competente si se trata de equipamientos educativos, asistenciales o sanitarios.

Art. 192 “Edificaciones vinculadas a usos rústicos”: Se deberá eliminar la remisión a la Orden de 8 de abril de 1987, de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes y de Agricultura, Ganadería y Montes Y Sanidad, Bienestar Social y Trabajo, en lo referido a las edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas, ya que dicha disposición se encuentra derogada en la actualidad. No obstante, sin perjuicio de que se indica la obligatoriedad de cumplir lo dispuesto por el Decreto 94/2009 de Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, resultaría conveniente señalar la edificabilidad y ocupación máxima a cumplir en aplicación del mismo, esto es, 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 20% respectivamente.

Resultaría recomendable actualizar las remisiones del articulado a la ley ambiental vigente, ya que la ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, se ha visto sustituida por la Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental. Se observa que esta actualización se ha efectuado en algunos artículos, pero en otros no (por ejemplo en el artículo 15).

Por otro lado, cabe señalar lo siguiente:

Art. 51 “Edificaciones especiales para usos terciarios y de equipamientos”. Este artículo establece ciertos parámetros urbanísticos específicos para edificaciones de estos usos en cualquier suelo urbano cuando dichos usos sean compatibles con la zonificación otorgada, con carácter alternativo a los propios parámetros que imponga la zonificación, sin perjuicio de que en el Plan se establece una zonificación específica para equipamientos con sus propios parámetros. No resulta justificada esta regulación especial para usos terciarios de todo tipo, debiéndose modificar, aunque sí podría admitirse para equipamientos. En todo caso, estas condiciones, alternativas a las establecidas por la zonificación establecida, que requieren la elaboración de un estudio de detalle de la manzana completa en que se ubique la parcela, hacen impropio lo establecido por el apartado 3 del artículo 51, debiéndose eliminar.

Art. 129.3 “Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas”. Deberá eliminarse la prohibición de edificaciones o instalaciones de centrales nucleares, así como de ubicación de depósitos de material radioactivo, ya que las competencias en esta materia son estatales, no municipales.

Art. 155 “Usos compatibles” (Casco Antiguo) y art. 168 “Usos compatibles” (Zona ensanche): De acuerdo con las normas urbanísticas, en las calificaciones del suelo urbano Residencial Casco Antiguo R-A2 y Zona de Ensanche RB-1 y RB-2 (artículos 155 y 168), se permite como uso compatible, entre otros, el uso productivo almacén, sin limitación de superficie en calles de anchura igual o superior a 6m. Se recomienda fijar una superficie máxima, como se ha hecho para el mismo uso en calles de anchura inferior, de forma que establezcan ciertos límites acordes con el uso característico residencial de esas calificaciones.

Art. 177 “Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación” (Zonas de espacios libres de uso público y privado): Se recomienda disminuir la ocupación máxima permitida para la edificación en los suelos calificados como Espacios Libres de Uso Privado, establecida en las normas urbanísticas como del 30% para pequeñas construcciones tales como merenderos, porches o garajes, que parece excesivo en relación al uso de jardines y huertos previstos para esos ámbitos, así como limitar su altura como se ha procedido en el caso de las zonas verdes públicas. En todo caso, la ordenación de esos ámbitos debe garantizar el adecuado acceso a las parcelas, siendo recomendable aportar a la memoria justificativa una justificación al respecto.

Se detectan además algunos errores materiales que deberán corregirse:

Artículo 198 “Edificaciones aisladas y en uso”: La remisión que se hace al artículo 195 es errónea, debe referirse al 196.

Art. 208 “Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural SNU-E/EN”: Se deberá corregir la remisión, en el punto 3, que se hace erróneamente al artículo 187, y en el punto 4, respecto al artículo 188, igualmente erró-

nea, de las mismas normas urbanísticas. En el punto 4 a) existe una confusión, ya que puestos de socorro y primeros auxilios, etc., son actuaciones recogidas en el artículo 189 como vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2c) y no al servicio del medio urbano (2.a). Igualmente, en el punto 4 b) en relación a las actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2b), que según el artículo 189 corresponden al 2.a), debiéndose corregir de tal modo que haya una coherencia en la regulación establecida en los diferentes artículos.

Artículo 212 “Condiciones y construcciones permitidas”: La remisión que se hace en el apartado 2 al artículo 193 es errónea, debiendo referirse al artículo 194.

Respecto al Catálogo, resulta conveniente incorporar al plano PO.4 la grafía del Torreón “La Torre” (ficha 7 del Catálogo), que no se incluye por estar alejado del núcleo de población. Para ello se recomienda incluir en dicho plano un fragmento del correspondiente al entorno del bien a la misma escala, donde se grafíe de igual modo que el resto de bienes.

Se detectan además los siguientes errores que deberían subsanarse:

—La clasificación, y en su caso, zonificación, del suelo en que se localizan los diferentes bienes, no se encuentra correctamente señalada en varias fichas del Catálogo, debiéndose recoger correctamente de tal modo que se corresponda con la grafía en los planos de ordenación correspondientes (en el caso de los bienes a nivel urbano, los planos PO2 y PO3).

—En el plano de ordenación PO1.2, se grafía “La Torre”, ubicada fuera del núcleo urbano, al suroeste, como yacimiento arqueológico (SNU-E/EC-YC), cuando es un bien que en el Catálogo no se refleja como tal, sino como patrimonio arquitectónico, debiéndose corregir dicha discordancia.

—En el plano PO-4, correspondiente al Catálogo, deberá señalarse correctamente la Torre de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción como bien catalogado y no de interés cultural. Se grafía además un entorno de protección que no se sabe a qué responde, extremo que se deberá aclarar o, en su caso, eliminar.

Respecto al estudio económico. Cabe destacar que se constata, en la visita técnica efectuada, que de las dos actuaciones previstas relativas a sistemas generales de espacios libres, se ha ejecutado ya el parque de la tercera edad, con lo que en ejecución del plan únicamente se deberá efectuar la obtención de terrenos y urbanización del sistema general parque junto a la travesía, de aproximadamente 930 m<sup>2</sup>. En todo caso, se deberá estar a lo indicado en el apartado de valoración de los sistemas generales del presente informe, si procede la consideración como sistema general de nueva obtención de los terrenos ubicados entre la ermita de San Roque y la carretera para un nuevo espacio libre.

Respecto a las fichas del anexo V NOTEPA. No consta en el expediente que se haya elaborado la ficha de datos generales del planeamiento, debiendo ser aportada tanto en formato papel como en digital (pdf y xls).

Dado que no se prevé suelo urbano no consolidado ni urbanizable, no resulta necesario el aporte de ninguna ficha de Sectores/Unidades de Ejecución.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente el suelo urbano consolidado, debiéndose subsanar los reparos indicados en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Suspender la aprobación definitiva en lo que al suelo no urbanizable se refiere.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Mesones de Isuela.

Cuarto. — Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas correspondientes al suelo urbano consolidado, en la Sección Provincial del “Boletín Oficial de Aragón”.

## NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO CONSOLIDADO

### TÍTULO V

#### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

#### CAPÍTULO I

#### RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

#### DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 137. *Definición y delimitación.*

Los suelos urbanos aparecen reflejados en los Planos: PO-1.2, PO-2.2 (denominados “Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del Territorio”), PO-2 (“clasificación del suelo”), PO-3 (“Ordenación del suelo urbano”) y PO-4 (catálogo). Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU-S (art.286), de acuerdo con el artículo 12 de la LUA-09 incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles:

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

2. 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.

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

Artículo 138. *Contenidos y categorías.*

1. El Plan General podrá distinguir las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado conforme a lo establecido en la Ley:

2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano definidos expresamente en el Plan General, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.

3. Todo el suelo urbano no definido expresamente como no consolidado en el Plan General, se considerará suelo urbano consolidado.

4. En el suelo urbano consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura. Se concretan en el Título 5 “Condiciones particulares en suelo urbano”.

5. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano PO-3 de “Ordenación del suelo urbano”.

—Casco Antiguo (R-A2).

—Ensanche (RB-1 y RB-2).

—Equipamientos (DE): Docente (DE-D), deportivo (DE-DP), social (DE-S) y polivalente (DE-PA).

—Espacio libre de uso público (DV): Parque, plazas o jardines (DV-ZV), paseos peatonales (DV-PA) y áreas de juego (DV-AJ).

—Espacio libre de uso privado (DV-pv).

Artículo 139. *Régimen urbanístico de la propiedad.*

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

Artículo 140. *Deberes legales de los propietarios.*

En suelo urbano consolidado (SU-C) los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

La obligación de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, todo ello hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Artículo 141. *Facultades urbanísticas de la propiedad.*

1. Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

2. Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU-S, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

Artículo 142. *Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano.*

En los capítulos siguiente del presente título, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los títulos II y III de estas normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

## CAPÍTULO 2

### ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN LA ZONA CASCO ANTIGUO (R-A2)

Artículo 143. *Ámbito y características.*

1. El Casco Antiguo está constituido principalmente por las manzanas que se encuentran en las calles Barrio Bajo, Crucero, Enmedio Barrio Verde, Cubullón, Barrio Alto, calle de la Portilla, Ramón y Cajal, Herrería, De las Placetes, letra B y letra F y la plaza de la Villa. Esta calificación se corresponde con el entramado del núcleo originario.

2. Su tipología, en general, responde a una ordenación en manzana compacta con o sin patio con construcciones entre medianeras, sin apenas modificaciones en la estructura parcelaria original, fachadas sobre la alineación a viario y alturas donde predomina la B+II, existiendo asimismo edificios con B+I y B+III.

3. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

4. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de “Ordenación del suelo urbano” (PO-3) mediante su trama diferenciada. La trama dibujada adquiere la naturaleza de área de movimiento, subordinada a la aplicación de la normas sobre limitaciones de la posición, fondo edificable, ocupación y altura.

Artículo 144. *Aplicación.*

Las condiciones particulares de la zona residencial Casco Antiguo (RA-2) son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios (artículo 20 de las normas urbanísticas). Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán estas admisibles.

Artículo 145. *Obras admitidas.*

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 227 a 230.

## SECCIÓN 1.ª

### CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 146. *Condiciones de parcela.*

1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en el plano de ordenación (PO-3), salvo afecciones.

2. La superficie de parcela mínima será la existente, siempre que en la misma pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas normas. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes contarán con una superficie de la parcela igual o superior a noventa (90) metros cuadrados y frente mínimo de fachada de (6) metros.

Artículo 147. *Limitaciones de posición.*

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior

Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas bajas y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos.

2. Separación de linderos

2.1 La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.

2.2 Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.

2.3 Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio reguladas por estas normas urbanísticas.

Artículo 148. *Fondo edificable.*

No hay limitación en planta baja, el fondo edificable en plantas alzadas será como máximo de 15 metros.

Artículo 149. *Ocupación.*

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

a) Plantas bajo rasante y baja: cien por ciento (100%).

b) Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

Artículo 150. *Edificabilidad.*

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura establecidos para esta zona en estas normas urbanísticas.

Artículo 151. *Altura de la edificación.*

1. La altura máxima en número de plantas será de tres plantas (B+2) o (B+1+AC); la altura máxima de fachada será de 10 metros.

2. La altura máxima visible no podrá rebasar en más de tres con cincuenta (3,50) metros la altura del edificio.

Artículo 152. *Altura de plantas.*

1. La altura mínima libre de planta baja para el uso de vivienda será de 2,50 metros y para el resto de usos 3,50 metros.

2. La altura mínima libre de plantas alzadas dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 metros, admitiéndose 2,20 metros es espacios de utilización esporádicas (aseos, pasillos, etc.).

3. Cuando se trate de edificios colindantes a edificaciones catalogadas, las alturas reguladas anteriormente deberán adaptarse en lo posible a estas últimas.

## SECCIÓN 2.ª

### CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 153. *Condiciones estéticas de los edificios.*

Se aplicarán de forma general las condiciones estéticas establecidas en el capítulo 5 del título III de estas normas.

## SECCIÓN 3.ª

### CONDICIONES DE USOS

Artículo 154. *Uso característico.*

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

1. Uso residencial:

Vivienda en general: Se admite la vivienda unifamiliar o plurifamiliar, que se adapte a la tipología de la edificación entre medianeras.

**Artículo 155. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso residencial:
  - Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria
2. Uso productivo:
  - a) Taller agroindustrial: Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup>, bien en situación 3.<sup>a</sup>, o en situación 2.<sup>a</sup>.
  - b) Almacén: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:
    - En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
    - En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitaciones.
  - c) Taller artesano: Se admite en situación 2.<sup>a</sup>.
  - d) Estacionamientos: Se admite en situación 3.<sup>a</sup>, sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.
3. Servicios terciarios:
  - a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
  - b) Comercio: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2.<sup>a</sup>, en planta semisótano, baja y planta primera.
    - Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por esta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.
    - En situación 3.<sup>a</sup>, sin limitación.
  - c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:
    - Despachos profesionales: en situación 1.<sup>a</sup>.
    - Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> sin limitación.
  - d) Locales de ocio y recreo: Se admiten los locales de ocio y recreo en situación 2.<sup>a</sup> en planta baja y sótano con las limitaciones derivadas de la normativa contraincendios en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
    - En situación 3.<sup>a</sup> sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
  - e) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:
    - En situación 2.<sup>a</sup> con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja, y en planta primera.
    - En situación 3.<sup>a</sup> sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
4. Uso dotacional:
  - a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.
  - b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

**CAPÍTULO 3****ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ENSANCHE (RB-1 Y RB-2)****Artículo 156. Ámbito y características.**

1. Pertenecen a este ámbito las áreas exteriores al núcleo original, ligado a la ordenación según un plan previo y con una malla viaria que actúa como soporte de la urbanización, reorganizando la parcelación y propiciando la repetición de un tipo edificatorio. Se engloban en esta zona también aquellos tejidos urbanos basados en modelos geométricos ordenados, como aquellos otros surgidos como continuación del casco antiguo y con tipos edificatorios más próximos a la vivienda tradicional.
2. Su tipología responde a una ordenación de edificación libre, ya sea en tipología de bloque de vivienda plurifamiliar, o unifamiliar, aislada, pareada o en hilera. Pertenecen en Mesones de Isuela al ámbito de esta zona un conjunto de viviendas denominado "La Cosumera" así como aquellas edificaciones y terrenos que se encuentra en la travesía urbana que discurre por el municipio
3. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales RB-1 y RB-2 de Ensanche son los siguientes:

- a) Vivienda plurifamiliar.
- b) Vivienda unifamiliar aislada.
- c) Vivienda unifamiliar pareada.
- d) Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

4. La edificación se deberá desarrollar obligatoriamente en el interior del área de movimiento definida por la trama de zonificación asignada. El área de movimiento definido para cada parcela que supere la edificabilidad estará subordinada y condicionada a la aplicación de las normas sobre limitaciones de posición, fondo edificable ocupación y altura.

**Artículo 157. Aplicación.**

Las condiciones particulares de la zona de ensanche son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración de los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, estas se considerarán admisibles.

**Artículo 158. Obras admitidas.**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 227 a 230.

**SECCIÓN 1.<sup>a</sup>****CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN****Artículo 159. Condiciones de parcela.**

1. La superficie mínima de las parcelas resultantes en la zona RB-1 será igual o superior a:

Vivienda plurifamiliar: cuatrocientos (400) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (10) metros.

Vivienda unifamiliar aislada: doscientos (200) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (8) metros.

Vivienda unifamiliar pareada: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (10) metros.

Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: ciento cincuenta (150) metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela de dimensión no inferior a (6) metros.

2. La superficie mínima de las parcelas resultantes en la zona RB-2 será igual o superior a:

Vivienda plurifamiliar: setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (15) metros.

Vivienda unifamiliar aislada: trescientos (300) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (10) metros.

Vivienda unifamiliar pareada: trescientos (300) metros cuadrados con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (10) metros.

Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: doscientos (200) metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela de dimensión no inferior a (8) metros.

2. Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen las normas.

**Artículo 160. Posición de la edificación.**

Para las edificaciones existentes, las señalan por las alineaciones del plano de Ordenación PO-3 "Ordenación del suelo Urbano", los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

**1. Posición respecto de la alineación exterior**

a) Las edificaciones en la zona RB-1 guardarán respecto de la alineación oficial (en esto caso la Carretera Morata de Jalón a Calcena A-2302) una distancia igual o superior a tres (3) metros.

b) En la zona RB-2 las edificaciones guardarán respecto a todos los linderos un retranqueo de tres (3) metros. En este caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública.

**Artículo 161. Ocupación.**

1. La edificación bajo rasante podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela.

2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, el coeficiente máximo de ocupación de la parcela será del (75%).

**Artículo 162. Altura de la edificación.**

1. La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2); la altura máxima de fachada será de 10 metros.

2. La altura máxima visible no podrá rebasar en más de tres con cincuenta (3,50) metros la altura del edificio.

**Artículo 163. Altura de plantas.**

1. La altura mínima libre de planta baja para el uso de vivienda será de 2,50 metros y para el resto de usos 3,50 metros.

2. La altura mínima libre de plantas alzadas dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 metros, admitiéndose 2,20 metros es espacios de utilización esporádicas (aseos, pasillos, etc.).

**Artículo 164. Coeficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en un metro con veinte metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

**Artículo 165. Salientes y vuelos.**

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas será el que regula con carácter general en los artículos 115 y 116 de las normas urbanísticas.

**SECCIÓN 2.<sup>a</sup>****CONDICIONES ESTÉTICAS****Artículo 166. Condiciones estéticas de los edificios**

Se aplicarán de forma general las condiciones estéticas establecidas en el capítulo 5 del título III de estas normas.

**SECCIÓN 3.<sup>a</sup>****CONDICIONES DE USOS****Artículo 167. Uso característico.**

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

**1. Uso residencial:**

Vivienda en general: Se admite la vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera y la vivienda plurifamiliar.

**Artículo 168. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso residencial:
  - Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria
2. Uso productivo:
  - a) Taller agroindustrial: Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup>, bien en situación 3.<sup>a</sup>, o en situación 2.<sup>a</sup>.
  - b) Almacén: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:
    - En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
    - En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitaciones.
  - c) Taller artesano: Se admite en situación 2.<sup>a</sup>.
  - d) Estacionamientos: Se admite en situación 3.<sup>a</sup>, sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.
3. Servicios terciarios:
  - a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
  - b) Comercio: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2.<sup>a</sup>, en planta semisótano, baja y planta primera.
    - Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por esta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.
    - En situación 3.<sup>a</sup>, sin limitación.
  - c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:
    - Despachos profesionales: en situación 1.<sup>a</sup>.
    - Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> sin limitación.
    - d) Locales de ocio y recreo: Se admiten los locales de ocio y recreo en situación 2.<sup>a</sup> en planta baja y sótano con las limitaciones derivadas de la normativa contraincendios en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
    - En situación 3.<sup>a</sup> sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. e) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:
      - En situación 2.<sup>a</sup> con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja, y en planta primera.
      - En situación 3.<sup>a</sup> sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
  4. Uso dotacional:
    - a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en situación 4.<sup>a</sup> o 5.<sup>a</sup> con las condiciones y límites indicados en el Artículo 51.
    - b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

**CAPÍTULO 4****ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONAL****Artículo 169. Ámbito y características.**

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en el plano PO-3 "Ordenación del suelo Urbano".

**Artículo 170. Aplicación.**

Las condiciones particulares de la zona de Equipamientos son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán estas admisibles.

**Artículo 171. Obras admitidas.**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición, restauración, conservación y mantenimiento, consolidación o reparación, acondicionamiento, reestructuración y las de nueva edificación.

**Artículo 172. Condiciones de la nueva edificación.**

1. Las condiciones de la edificación serán acordes con la trama urbana en la que estén inmersos
2. Las características de la edificación en el caso de edificio exento serán las siguientes:
  - a) Parcela mínima no se exige, siendo la necesaria para la instalación del equipamiento.
  - b) Retranqueo no se exige.
  - c) Se permitirá una ocupación de hasta el 100% en cualquiera de sus plantas.
  - d) La edificabilidad total será de dos coma veinticinco (2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.
  - e) La altura admitida será de planta baja más dos alzadas, con once (11) metros de altura máxima de fachada.
3. En tanto se aprueba el Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el reglamento general de las condiciones técnicas que deberán reunir los establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, las condiciones técnicas que afecten a la seguridad en las instalaciones deportivas, tales como pasillos, escaleras de las gradas, galerías, corredores de evacuación y toda

clase de dependencias y lugares destinadas al público de las mismas deberán cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código técnico de la edificación.

**Artículo 173. Condiciones de usos.**

Será de aplicación lo establecido en el artículo 49.

Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento.

**Artículo 174. Modificaciones dotacionales.**

La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento docente, social o deportivo podrá realizarse, motivadamente para establecer otros equipamientos de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el alcalde y posterior sumisión a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo, a tenor de lo indicado en el artículo 80 de la LUA-09.

**CAPÍTULO 5****ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO Y PRIVADO (DV Y DV-PV)****Artículo 175. Ámbito y características.**

1. El uso fundamental de espacio libre de uso público (DV) es el esparcimiento en contacto con el medio natural comprende los espacios como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.
2. Las parcelas señaladas con la nomenclatura (DV-pv) se entenderán como espacio libres de uso privado. En estos terrenos se admitirán las instalaciones propias de jardines y huertos, con las mismas limitaciones a la edificación que las que rigen para las zonas de espacio libre de uso público.
3. En ambas zonas el cuidado y preservación de la vegetación actualmente existente será objetivo prioritario. Se permitirán los aparcamientos al aire libre siempre que no se menoscabe el uso característico.
2. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público y privado, señaladas expresamente con este carácter en el plano PO-3 "Ordenación del suelo Urbano".

**Artículo 176. Aplicación.**

Las condiciones particulares de la Zona de Espacio libre de uso público y privado son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

**Artículo 177. Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación.**

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en el espacio libre de uso público (DV) son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo y cuando no implique instalaciones fijas, o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.
2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
  - Ocupación máxima: 5%.
  - Altura: 7 metros (B+1).
3. En las zonas designadas como espacio libre de uso privado (DV-pv) podrán edificarse pequeñas construcciones (merenderos, porches o garajes, etcétera) sin que en ningún caso supere una ocupación del 30% de la superficie de la zona delimitada.

4. En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas. Se ordenarán prioritariamente con jardinería y masas arboladas y se procurará que tengan una superficie permeable al agua superior al 60%.

5. En los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios de infraestructuras.

**Artículo 178. Compatibilidad de usos.**

1. En los espacios libres y zonas verdes únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

2. Cuando un espacio verde limite con suelo privado y el espacio inmediato al suelo privado no se destina a viario rodado, no equivale a una calle. Únicamente se admitirán el acceso a los solares y a los bajos del edificio a pie.

**Artículo 179. Usos prohibidos.**

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales del presente acuerdo que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternativamente, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 10.1 b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de

los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa, y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

## II. EXPEDIENTES RELATIVOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

1. **Gelsa.** — *Modificación puntual n.º 3 del Plan parcial de suelo urbanizable delimitado industrial. Polígono industrial La Atalaya. (CPU 2016/93).*

Visto el expediente relativo a la Modificación número 3 del Plan Parcial Polígono industrial La Atalaya, se han apreciado los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón con fecha 31 de agosto de 2016.

Segundo. — La referida modificación del Plan Parcial de La Atalaya de Gelsa fue aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno municipal de 8 de julio de 2016, en virtud de lo establecido en el art. 57.1 del TRLUA. Asimismo, fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ número 163, de 18 de julio de 2016. En el periodo de información pública, según certificado obrante en el expediente, de fecha 31 de agosto de 2016, no se ha formulado alegación alguna.

Tercero. — La documentación técnica aportada la conforman los siguientes documentos:

- Memoria.
- Relación valorada de las obras a ejecutar.
- Planos:
  - 01. Situación.
  - 04. Zonificación vigente, según Modificación n.º 2 del Plan Parcial.
  - 12. Parcelación según proyecto de reparcelación vigente.
  - 13. Plan de Etapas.

Cuarto. — No constan informes sectoriales.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de octubre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para informar la presente modificación de Plan Parcial, disponiendo para ello de tres meses, según regula de forma expresa el artículo 57.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio —esto es, la sustitución de un plan por otro— la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Tercero. — De acuerdo con el art. 57.3 del TRLUA, el informe del Consejo Provincial de Urbanismo tendrá carácter vinculante en caso de ser desfavorable.

Cuarto. — El municipio de Gelsa cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a las des-

terminaciones de la Ley 5/1999, Urbanística, mediante una homologación del Proyecto de Delimitación de suelo Urbano, la aprobación definitiva del referido Plan por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza es de fecha 28 de marzo de 2003. A fecha de hoy se han producido siete modificaciones puntuales.

El Plan Parcial del Polígono Industrial La Atalaya fue aprobado con fecha 2 de diciembre de 2005, tramitándose y aprobándose con posterioridad dos modificaciones puntuales, por lo que la modificación objeto del presente informe es la número tres.

La modificación puntual núm. 1 del Plan Parcial, aprobada definitivamente el 25 de febrero de 2009, supuso una reordenación del ámbito, en cuanto a viarios y zonificaciones, ante la necesidad de disponer de parcelas de mayores dimensiones por razón de la tipología de las industrias a implantar. De acuerdo con el documento aprobado, se determinó la ejecución del Plan Parcial en una única etapa.

La modificación puntual núm. 2 del Plan Parcial, aprobada definitivamente el 14 de mayo de 2010, tuvo por objeto regularizar las parcelas edificables, generándose así una superficie edificable más continua, y regularizando así los espacios destinados a zona verde.

Quinto. — El objetivo de la modificación de Plan Parcial propuesta, de acuerdo con la memoria incluida en la documentación técnica aportada, es adaptar las previsiones del planeamiento aprobado a la realidad económica actual, en lo referido a las etapas de desarrollo del mismo, de tal forma que en vez de una única, se prevean varias etapas en la ejecución, con el acuerdo al respecto de los propietarios del 100% de los terrenos del sector, esto es, un grupo empresarial dedicado a la fabricación de yesos y el Ayuntamiento de Gelsa.

Sexto. — Por lo que al análisis y valoración de este expediente se refiere cabe destacar, en primer lugar, que el plan de etapas vigente es el establecido por el documento técnico de la modificación puntual núm. 1 del Plan Parcial, aprobada definitivamente el 25 de febrero de 2009, visado con fecha 18 de junio de 2008, según se reproduce a continuación en cursiva:

*“Se establece el Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización, en coherencia con las previsiones de desarrollo de la edificación.*

*Delimitada la unidad de ejecución a desarrollar a través del sistema de actuación por cooperación, se establece una única etapa para el desarrollo de la gestión y ejecución de la urbanización, con duración de los años contados a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación del Plan Parcial.*

*La justificación viene dada por el propio desarrollo de las tramitaciones de la documentación requerida, a partir de cuya aprobación podemos suponer que sea un año el tiempo preciso para ejecutar las obras de urbanización, periodo durante el cual podrán ir construyéndose las factorías industriales para las que se prevé suelo y a realizar su equipamiento e instalación.”*

Las etapas que ahora se proponen son las siguientes:

- Etapa 1: Urbanización de accesos y suministro de servicios a la parcela A.  
Plazo de ejecución: 1 mes.  
Fecha de ejecución: 2016, previo al inicio de actividad de la planta de fabricación de planchas EPS (parcela A).
- Etapa 2: Urbanización del 50% del aparcamiento público frente a la parcela A.  
Plazo de ejecución: 3 meses.  
Fecha de ejecución: previo al inicio de actividad de la planta de fabricación de placas de yeso laminado (parcela A).
- Etapa 3: Urbanización del vial oeste, urbanización del 50% restante del aparcamiento público, suministro de servicios a las parcelas B, C y E.  
Plazo de ejecución: 5 meses.  
Fecha de ejecución: previo al inicio de actividad industrial en la parcela B.
- Etapa 4: Urbanización del vial este y suministro de servicios a las parcelas D y F.

Plazo de ejecución: 5 meses.

Fecha de ejecución: previo al inicio de actividad industrial en la parcela C.

Se indica que la presente modificación es promovida conjuntamente por el Ayuntamiento de Gelsa y la empresa junto con la cual ostenta la titularidad del 100% de terrenos del polígono industrial “La Atalaya”.

La justificación aportada en relación al cambio propuesto, según se indica en la memoria, reside en el desajuste entre las previsiones, efectuadas en su momento en el planeamiento, y la realidad económica existente, resultando en la actualidad inviable la ejecución de una única etapa. De lo que se trata es de ajustarse a la situación económica actual, garantizando la viabilidad y coherencia del desarrollo de acuerdo con las necesidades de los propietarios públicos y privados de los terrenos.

Se indica que, en todos los casos, la urbanización de lo previsto en cada etapa se realizará de forma simultánea con la correspondiente edificación, debiendo estar finalizada dicha urbanización para poder solicitar la correspondiente licencia de inicio de actividad.

Se aporta además una valoración económica por etapas de ejecución, correspondiendo la asunción de dichos costes a la empresa propietaria de los terrenos lucrativos. No se alteran, en ningún caso, las restantes previsiones vigentes en el Plan Parcial, incluyendo zonificación, características de redes y normas urbanísticas.

La documentación técnica presentada tiene el mismo grado de precisión que aquella a la que sustituye.

En lo que se refiere a las etapas previstas, y en relación a la necesidad de prever unidades funcionales directamente utilizables, se aporta una justificación relativa a la suficiencia de aparcamientos para el período anterior a la ejecución de la etapa 3. De este modo, se indica que con la ejecución de la etapa 2 se obtendrá una dotación de aparcamientos públicos superior a la necesaria exigida legalmente para servir a la superficie máxima construible total que se puede materializar en la parcela A, que será la única que en aquel momento podrá albergar edificación donde se pueda autorizar un inicio de actividad. Previamente, la ausencia de previsión de dotación de aparcamiento público en la etapa 1, que supone la puesta en marcha de la actividad de una de las naves de la parcela A, se justifica en el reducido número de trabajadores previstos, cuyas necesidades podrán cubrirse con el aparcamiento en la propia parcela privada. La puesta en marcha de la actividad de la edificación que se desarrolle en la parcela B requerirá la urbanización del 50% restante del aparcamiento público, así como del vial que une el mismo con el frente de dicha parcela, a lo largo del cual también se prevé aparcamiento en línea. Por último, si bien en este momento ya se habrá dotado de urbanización al frente de la parcela C, se condiciona el inicio de la actividad de la edificación que se pueda ejecutar en ella a la finalización de la urbanización, que dotará de accesos y servicios a las parcelas de cesión ubicadas al noreste del ámbito, destinadas a zonas verdes, servicios de infraestructuras y equipamiento polivalente.

Séptimo. — Como conclusión del análisis del presente expediente de modificación de Plan Parcial, indicar que no se encuentran objeciones al establecimiento del plan de etapas propuesto. Sin perjuicio de que el prever la urbanización de los viales que dan acceso a las parcelas de titularidad pública destinadas al equipamiento polivalente, zona verde y servicios de infraestructuras ubicados al noreste del sector en etapas más tempranas a la n.º 4, permitiría al Municipio un uso efectivo de ellas más cercano en el tiempo; al parecer, no existe una previsión próxima de instauración de estos usos públicos por parte del Ayuntamiento, motivándose así la decisión de relegar su urbanización hasta aquel momento. En todo caso, se debe tener en cuenta que la gestión urbanística es una competencia municipal.

Por último, cabe recordar que la edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución deberá cumplir lo legalmente exigible por el artículo 236 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, en lo referido a aspectos tales como condiciones para el otorgamiento de licencias y garantías a constituir.

Por cuanto antecede,

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

Primero. — Informar favorablemente, con carácter previo a la aprobación definitiva municipal, la modificación número 3 del Plan parcial del suelo urbanizable delimitado polígono industrial La Atalaya, en el municipio de Gelsa.

Segundo. — Una vez que la modificación informada haya sido objeto de resolución definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Gelsa y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, deberá remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran la referida modificación, debidamente autenticados y diligenciados por el Secretario de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano autonómico, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Gelsa.

Respecto de este acuerdo, que constituye un acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

### III. OTROS INSTRUMENTOS DE URBANÍSTICOS:

1. **Plasencia de Jalón.** — *Aprobación definitiva delimitación de suelo urbano. cumplimiento de prescripciones. (CPU 2015/83).*

Visto el expediente de Delimitación de suelo Urbano del municipio de Plasencia de Jalón, se aprecian los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente de Delimitación de suelo Urbano tuvo su entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fechas 12 de mayo de 2015. Posteriormente el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza emitió Acuerdo sobre el mismo con fechas de 29 de julio de 2015 y 28 de enero de 2016.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 28 de enero de 2016, adoptó resolución sobre el expediente en los siguientes términos:

Primero. — Suspender la aprobación definitiva de la Delimitación de suelo Urbano de Plasencia de Jalón en tanto no se aporten los informes favorables del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad así como del Servicio de Protección Civil.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Plasencia de Jalón.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Tercero. — Como consecuencia del Acuerdo detallado, el Ayuntamiento de Plasencia de Jalón presenta ahora documentación complementaria con el objetivo de subsanar los reparos que fueron señalados.

Cuarto. — La documentación aportada en cumplimiento de prescripciones contiene los artículos 32, 97.3 y 100 modificados en las Ordenanzas, además de un nuevo plano de información el Pl.6 “Delimitación del suelo no urbanizable Especial. Se aportan además los informes sectoriales siguientes:

— Servicio Provincial de Zaragoza, Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad

— Servicio de Seguridad y Protección Civil, Dirección General de Justicia e Interior, Departamento de Presidencia.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de octubre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la presente Delimitación de suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. No obstante, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellos instrumentos urbanísticos cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

Segundo. — Actualmente el municipio de Plasencia de Jalón no posee planeamiento, siendo de aplicación las normas subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. Por tanto, al ser Plasencia de Jalón en la actualidad un municipio carente de instrumento de planeamiento, se está tramitando en este momento una Delimitación de suelo Urbano, la cual fue objeto de sendos acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fechas 29 de julio de 2015 y 28 de enero de 2016, estableciéndose reparos que afectan tanto a la delimitación propiamente dicha como a sus normas y ordenanzas.

Tercero. — En relación a la valoración de la nueva documentación presentada para el cumplimiento de las prescripciones impuestas desde el Consejo Provincial de Urbanismo, se deben considerar los siguientes aspectos:

Respecto a la necesidad de recabar Informe del Servicio Provincial de Zaragoza del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, se aporta informe de 30 de junio de 2016. De acuerdo con lo indicado en dicho informe se ha rectificado el tramo de la Vereda del Caulor en el Plano PI.6 “Delimitación de suelo no urbanizable Especial”, y se ha añadido un epígrafe d) en el artículo 97.3 de las Ordenanzas, haciendo referencia a la protección sectorial relativa a las vías pecuarias de las normas subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza. Se reproduce a continuación dicho epígrafe en cursiva:

*“d. Se deberá respetar lo establecido en el artículo 81 de las normas subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza aprobadas por Orden de 12 de abril de 1991, del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, que establece que las edificaciones y construcciones que se ejecuten a lo largo de vías pecuarias no podrán situarse a distancias menores de ocho metros.”*

Respecto a la necesidad de recabar informe del Servicio de Protección Civil, se aporta informe favorable de fecha 10 de junio de 2016, condicionado a que recoja una serie de determinaciones normativas en las Ordenanzas regulando el régimen de usos permitidos en las parcelas afectadas por la zona de flujo preferente.

De acuerdo con el nuevo documento aportado, estas determinaciones han sido incorporadas modificándose el epígrafe g) del artículo 32 “Tramitación y procedimiento de solicitudes de licencias de obras mayores” y el artículo 100 “Zona de flujo preferente”, eliminando la obligación de solicitar nuevo informe a la CHE, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 28 de enero de 2016.

La modificación operada en el artículo 32 consiste en modificar el epígrafe g) dentro del apartado relativo a la documentación necesaria para la tramitación de

solicitudes de licencia de obra mayor, de tal forma que se indica expresamente lo siguiente:

“g. En las zonas afectadas por la delimitación de flujo preferente del río Jalón, se deberán satisfacer las determinaciones que se establecen en el artículo 100 en relación a las soluciones previstas en proyecto para mitigar los efectos de las inundaciones, evitando todos los riesgos de las mismas”.

Se debe recordar que la anterior redacción propuesta para el citado apartado, y que ahora se sustituye, era la siguiente:

“g. En las zonas afectadas por la delimitación de flujo preferente del río Jalón, se deberá aportar los informes favorables que se establecen en el artículo 100 en relación a las soluciones previstas en proyecto para mitigar los efectos de las inundaciones, evitando todos los riesgos de las mismas”.

La nueva redacción del artículo 100 es la siguiente:

Artículo 100. Zona de flujo preferente.

En los terrenos incluidos dentro de la delimitación de la zona de flujo preferente, se establece que para cualquier tipo de edificación de nueva planta, para mitigar los efectos de las inundaciones evitando todos los riesgos de las mismas, deberán reunir los siguientes requisitos:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.

c) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota mínima de 2 metros. En esta zona no se podrá disponer de garajes subterráneos ni sótanos. Se deberán tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Estas posibles edificaciones no representarán graves daños sobre personas y bienes en la unión de las zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para las la avenida de 100 años de período de retorno. Es decir, se considerarán que puede producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

a) Que el calado sea superior a 1 m.

b) Que la velocidad sea superior a 1m/s

c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s. “

De este modo se sustituye la redacción anteriormente propuesta, que era la siguiente: “Artículo 100. Zona de flujo preferente.

En los terrenos incluidos dentro de la delimitación de la zona de flujo preferente, se establece que para cualquier tipo de edificación de nueva planta, sea preceptiva la obtención de informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de Protección Civil, sobre la adecuación de las soluciones previstas en los proyectos para mitigar los efectos de las inundaciones evitando todos los riesgos de las mismas.

Este informe deberá ser aportado por el solicitante al Ayuntamiento, en la tramitación de la licencia de obras correspondiente”.

Cuarto. — De acuerdo con lo expuesto en el anterior fundamento de derecho, habiéndose recabado los informes sectoriales favorables pertinentes del Servicio Provincial del departamento de Desarrollo rural, en materia de montes y vías pecuarias, así como de la Dirección General de Interior en materia de protección civil, pueden darse por subsanados los reparos impuestos en el Acuerdo del 28 de enero de 2016.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente, por cumplimiento de las prescripciones impuestas en el Acuerdo de 28 de enero de 2016, la Delimitación de suelo Urbano de Plasencia de Jalón.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Plasencia de Jalón.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón”.

## ORDENANZAS GENERALES DSU PLASENCIA

### TÍTULO I

#### DETERMINACIONES PREVIAS

REFERENCIA LEGAL URBANÍSTICA VIGENTE: La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, posee actualmente la denominación de Ley Urbanística de Aragón, en adelante nos referiremos a ella como L.U.A.

### CAPÍTULO I

#### OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.º *Objeto.*

Las presentes ordenanzas tienen por objeto, establecer las condiciones de régimen urbanístico y de la edificación, garantizando la posibilidad de que esta se lleve a cabo, de forma armónica y coherente.

Artículo 2.º *Alcance.*

Las disposiciones de la delimitación se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de este trabajo, estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

En todo lo consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas ordenanzas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes.

Artículo 3.º *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 ámbito territorial del Municipio de Plasencia de Zaragoza.

Artículo 4.º *Ámbito temporal.*

Estas ordenanzas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio, siendo ejecutivas en todo su contenido, siempre que no se haya otorgado a reserva, la subsanación de alguna deficiencia, que mientras no se efectúe, hará que carezca de ejecutoriedad en la materia o terrenos a los que se refiera.

Estas ordenanzas, tendrán vigencia indefinida, hasta tanto se den algunos de los supuestos del artículo siguiente, y se acuerde y publique su suspensión, modificación o sustitución por otra normativa.

Artículo 5.º *Motivos de revisión o sustitución*

Constituirán motivos de revisión o sustitución de la Delimitación de suelo Urbano propuesto:

1. Las variaciones sensibles, de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación, que justifican la clasificación del suelo adoptada.

2. Cuando resulte afectada, por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).

3. La alteración de los criterios fundamentales de las mismas, por factores exteriores al desarrollo del Municipio.

4. Cuando aparezcan usos no previstos.

5. El agotamiento potencial del suelo contenido en la Delimitación y zonas que se contemplan.

Artículo 6.º *Aplicación e interpretación.*

Corresponde la aplicación e interpretación de las presentes Normas al Ayuntamiento en todo momento, si bien, respecto de la interpretación, la Corporación podrá recabar en su caso, criterios del Consejo Provincial de Urbanismo.

## CAPÍTULO II

### EFFECTOS DE SU APROBACIÓN

Artículo 7.º. *Publicidad.*

La Delimitación de suelo Urbano, con sus planos, memorias y normas u ordenanzas, será un documento público y cualquier persona podrá en todo momento, consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

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

Artículo 8.º *Obligatoriedad.*

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas u ordenanzas contenidas en este documento una vez aprobado.

Artículo 9.º *Edificios fuera de ordenación.*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones elegidas con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas, que resulten disconformes con las mismas, serán calificadas como fuera de Ordenación. En ellas no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

## CAPÍTULO III

### DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 10. *Obligaciones inherentes al derecho a edificar cesiones y urbanización.*

Los propietarios del suelo urbano deberán:

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

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

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

Artículo 11. *Costes de la urbanización.*

Las obras de la urbanización, cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos efectuados son:

1.º. Obras de viabilidad (explanación, pavimentación de aceras).

2.º. Obras de saneamiento (colector, acometidas sumideros).

3.º. Suministro de agua (suministro, acometida, riego).

4.º. Suministro de electricidad (conducción, distribución, acometida, alumbrado público).

5.º. Jardinería y arbolado en zonas verdes y vías públicas.

Asimismo son de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y reparcelación o compensación si esta fuese necesaria.

Artículo 12. *Ejecución de la urbanización.*

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios, como por el Ayuntamiento si este así lo acordara. El Ayuntamiento decidirá

la ejecución de las obras necesarias, para completar los servicios existentes salvo que afecten a una o varias edificaciones concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar, repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutados, a los propietarios afectados.

En caso de que los propietarios no acometen las urbanizaciones, en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo, a los propietarios en contribuciones especiales o bien previo acuerdo entre éstos y el Ayuntamiento, mediante cesiones gratuitas de terrenos edificables en la proporción que se estime compense de tales gastos.

#### 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 a cargo del Ayuntamiento o Administración actuante una vez se haya efectuado la cesión de aquéllas, mediante documento de recepción de las obras de urbanización.

### CAPÍTULO IV

#### OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN, SEGURIDAD, RUINAS

#### Artículo 14. *Órdenes de ejecución.*

El Ayuntamiento ordenará, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público o de interés turístico o estético, urbanizaciones, edificios y carteles del término municipal. Caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento con cargo a los propietarios.

#### Artículo 15. *Medidas de seguridad.*

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo, si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios, de las responsabilidades de todo orden que pudiera serles exigidas, por negligencia en los deberes de conservación, que les correspondan.

#### Artículo 16. *Deficiencias contra la salubridad.*

El artículo anterior será también aplicable en los casos de: deficiencias contra la higiene y salubridad, y entre otras, las producidas por el estado de las edificaciones hundidas o, solares escombrados, e instalaciones agrícolas.

#### Artículo 17. *Desescombro de ruinas.*

Los solares con edificaciones hundidas, deberán ser desescombrados en el plazo de 2 meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al propietario.

### CAPÍTULO V

#### FOMENTO A LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 18. *Cesión de terrenos municipales.*

El Ayuntamiento podrá ceder terrenos del Patrimonio Municipal, para ser edificados de acuerdo a lo previsto en estas ordenanzas, siempre que sea con objeto de revitalizar el casco urbano o atender a necesidades de vivienda de carácter social.

#### Artículo 19. *Remisión a la legislación sobre la materia.*

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón y leyes aplicables sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana.

### CAPÍTULO VI

#### LICENCIAS, TRATAMIENTO Y SUSPENSIÓN

#### Artículo 20. *Necesidad de la licencia.*

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 229 de la LUA.

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en la ley 4/2013, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.»

#### Artículo 21. *Licencia urbanística.*

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 230 de la LUA.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparación.

b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.

c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir

una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.

e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

g) Otros supuestos establecidos en el Municipio por concurrir razones especiales de interés público.

#### Artículo 22. *Declaración responsable en materia de urbanismo.*

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 231 de la LUA.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Pueden estar sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

#### Artículo 23. *Comunicación previa en materia de urbanismo.*

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 232 de la LUA.

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

#### Artículo 24. *Efectos.*

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 233 de la LUA.

1. La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

2. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

#### Artículo 25. *Control.*

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 234 de la LUA.

1. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

2. El alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en los artículos 265 y siguientes de la Ley 4/2013 cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.

**Artículo 26. Resolución única.**

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 235 de la LUA.

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. El plazo para resolver las licencias urbanísticas se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

**Artículo 27. Régimen.**

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 236 de la LUA.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que esta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

**Artículo 28. Licencia para la edificación y urbanización simultáneas.**

Los propietarios de parcelas podrán promover su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

- La pérdida de la garantía;
- La caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;
- La prohibición de usar lo edificado; y
- La obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

— Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo a lo establecido en los arts. 238, 239.3 y 242 de la LUA.

**Artículo 29. Licencias de obras menores.**

Se entenderá por obra menor toda aquella obra caracterizada por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados, tales como; enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, retejados y similares, cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras, reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.), colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras análogas.

Por medio de la licencia de obras menores no se autorizará, en ningún caso, alterar el volumen o superficie construida, el uso o reestructurar o redistribuir los elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas y locales, ni afectar a la estructura o diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, ni las que impliquen la modificación sustancial de conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

En todo caso, se considerarán obras menores;

a) Obras de conservación, mantenimiento y sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

b) Obras de acondicionamiento en viviendas tales como obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, chapados, escayolas, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior y otros análogos.

c) Obras de acondicionamiento en locales tales como obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y otras; pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería, etc.

d) Acondicionamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

e) Reparación de pasos o badenes en aceras para facilitar el acceso de vehículos.

f) Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación del nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.

g) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción, así como la apertura de catas en la tierra para exploración de cimientos que se realicen bajo dirección facultativa.

h) Obras necesarias para instalaciones menores de telecomunicación de actividades no calificadas o inocuas, relativas a la recepción de los servicios de televisión y radiodifusión y la instalación de estaciones de radioaficionados.

i) Vallado frente a la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción, de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad, cuyo aspecto sea vistoso, a cuyo fin podrá blanquearse o pintarse.

j) Andamiajes y otros medios auxiliares para la construcción tales como carteles publicitarios de la obra, casetas, vallas, etc., siempre que no ocupen espacios de dominio público.

k) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales de los inmuebles, o reforma integral de locales, teniendo estas la calificación de obras mayores conforme al siguiente artículo.

En cualquier caso se respetará lo dispuesto en el capítulo III de la LUA.

**Artículo 30. Tramitación y procedimiento de solicitudes de licencias de obras menores.**

1. Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística requiera el Ayuntamiento, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores se ajustará al procedimiento señalado en este artículo.

2. El procedimiento se iniciará mediante solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común al que se acompañará toda la documentación que sea requerida por el Ayuntamiento y, en todo caso, la descripción y el presupuesto de la obra así como la memoria de calidades de los materiales que vayan a utilizarse.

3. El expediente se considerará iniciado en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del Ayuntamiento. Una vez presentada la solicitud junto con la documentación necesaria, el Ayuntamiento la examinará y, de entender que la documentación es incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la LRJAP Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Transcurrido el plazo señalado si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Presentada la solicitud junto con la documentación completa, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) Denegación de la Licencia, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable.

b) Otorgamiento de la Licencia, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento vigente.

5. La resolución expresa deberá producirse en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente, sin perjuicio de la interrupción para el requerimiento al interesado al efecto de que subsane las deficiencias detectadas por el Ayuntamiento en su solicitud.

6. La licencia únicamente autorizará las obras descritas en la solicitud, de forma que las dimensiones de las obras no excederán de las autorizadas, considerándose como infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.

7. El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la concesión de licencia o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

8. La licencia tendrá un plazo de ejecución de seis meses, transcurrido este plazo la licencia se entenderá caducada.

En cualquier caso se respetará lo dispuesto en el capítulo III de la LUA.

**Artículo 31. Licencias de obras mayores.**

1. Se entenderá por obra mayor toda aquella obra que no sea susceptible de entender como obra menor por afectar al volumen o superficie construida, al uso del suelo o del subsuelo, a la estructura o distribución de los elementos arquitectónicos, estructurales o comunes de un inmueble, de su número de viviendas y locales, o por afectar a la estructura o diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, la demolición de tabiques interiores, así como cuantas otras obras que no estén recogidas o sean susceptibles de ser consideradas como obras menores en los artículos anteriores y precisen de proyecto técnico y, en especial, las obras de rehabilitación integral de edificios, ya sea total o parcial, las obras de nueva edificación y cualquier otro proyecto de obras ordinarias privadas.

2. En todo caso, se considerarán obras mayores;

a) La construcción ó edificación de nueva planta.

b) El acondicionamiento de locales o viviendas existentes cuando concorra alguno de los requisitos enumerados en el apartado anterior.

c) Las obras en edificaciones existentes que no puedan considerarse como obras menores tales como instalación de ascensor, reparación de cubierta, cerramientos, etc.

d) Los derribos o demolición de edificios o parte de los mismos, con más de una planta.

e) Cualquier otro proyecto de obras ordinarias cuando concorra alguno de los requisitos enumerados en el apartado anterior.

**Artículo 32. Tramitación y procedimiento de solicitudes de licencias de obras mayores.**

La tramitación de solicitudes de licencias de obras mayores se ajustará al procedimiento señalado en este artículo.

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común al que se acompañará toda la documentación que sea requerida por el Ayuntamiento y, en todo caso, la siguiente:

a) Proyecto Básico y/o Proyecto de ejecución, firmado por técnico competente y visado por el colegio correspondiente.

b) Presupuesto de ejecución material.

c) Original de las restantes autorizaciones que fueran preceptivas.

d) Cuando se pretenda una actuación sobre elementos comunes de un edificio, deberá aportarse documentación acreditativa de su aprobación por la comunidad de propietarios o autorización expresa de los comuneros o propietario único.

e) Cuando la obtención de la licencia de edificación lleve aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para su conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras ordinarias de urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación.

f) Cualquier otra documentación que el Ayuntamiento solicite en función de la obra que se pretenda realizar.

g) En las zonas afectadas por la delimitación de flujo preferente del río Jalón, se deberán satisfacer las determinaciones que se establecen en el artículo 100 en relación a las soluciones previstas en proyecto para mitigar los efectos de las inundaciones, evitando todos los riesgos de las mismas.

2. El expediente se considerará iniciado en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del Ayuntamiento. Una vez presentada la solicitud junto con la documentación necesaria, el Ayuntamiento la examinará y, de entender que la documentación es incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de quince días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la LRJAP Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Transcurrido el plazo señalado si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Presentada la solicitud junto con la documentación completa, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta de denegación de la licencia si la actuación proyectada no cumpliera con los requisitos legales, o de otorgamiento de la licencia, pudiendo hacerse las advertencias que el Ayuntamiento considerase necesarias.

4. La resolución expresa deberá producirse en el plazo de dos meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente, sin perjuicio de la interrupción para el requerimiento al interesado al efecto de que subsane las deficiencias detectadas por el Ayuntamiento en su solicitud.

5. La licencia únicamente autorizará las obras descritas en la solicitud.

6. El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la concesión de licencia o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

7. La licencia caducará al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados. Si, una vez iniciadas las obras a que se refiera, estas se interrumpiesen por causa imputable al titular de la licencia, durante un plazo de seis meses, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas, la licencia se entenderá caducada.

8. La declaración de caducidad producirá el cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia, así como la pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

En cualquier caso se respetará lo dispuesto en el capítulo III de la LUA.

**Artículo 33. Licencias de actividad.**

En lo referente a las licencias ambientales de actividad clasificada se estará a lo dispuesto en la ley 7/2006 de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

## CAPÍTULO VII

### DEBER DE CONSERVACIÓN

**Artículo 34. Contenido del deber de conservación.**

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 251 de la LUA.

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto,

realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 27 de la Ley 4/2013.

**Artículo 35. Órdenes de ejecución.**

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 252 de la LUA.

1. El alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

## CAPÍTULO VIII

### DECLARACIÓN DE RUINA

**Artículo 36. Ruina.**

Se aplicará lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 258 de la LUA.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o si la edificación se encontrase sobre terrenos calificados como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial.

**Artículo 37. Obligación del propietario de edificaciones declaradas en ruina.** Tal como señala el apartado 6 del artículo 258 de la L.U.A.

El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

A. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.

B. Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en esta Ley.

**Artículo 38. Ruina inminente.**

Se aplicará lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 259 de la LUA.

Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio

protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

## CAPÍTULO IX

### DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES, SANCIONES

#### Artículo 39. *Inspección de obras.*

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 261 de la LUA.

1. Los municipios, las comarcas y la Comunidad Autónoma ejercerán la actividad de inspección dentro de su ámbito de competencias y de forma coordinada, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.

2. La actividad de inspección ejercida por la Administración de la Comunidad Autónoma tendrá por objeto defender intereses urbanísticos supramunicipales e impedir cualesquiera actuaciones u omisiones que puedan afectar a competencias que esta Ley atribuye a la Comunidad Autónoma.

#### Artículo 40. *Inspección de actividades.*

Los municipios, las comarcas y la Comunidad Autónoma ejercerán la actividad de 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 41. *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 42. *Infracciones.*

En lo referente al régimen sancionador se estará a lo dispuesto en los artículos 274 a 283 ambos inclusive de la LUA.

## CAPÍTULO X

### DEFINICIONES DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS. REGULACIÓN GENERAL EN LA NOTEPA

#### Artículo 43. *Definiciones Notepa.*

Las definiciones, los términos y los conceptos, utilizados en las presentes ordenanzas, están perfectamente plasmados en la Notepa (Decreto 54/2011 de 22 de marzo). Por ello obviando su reproducción, en aras a la brevedad de este documento, se facilita la relación temática de los mismos con la referencia oportuna del articulado que los contiene.

- Definiciones relativas al uso del suelo: Artículo 5.
- Definición de los usos según sus características funcionales: Artículo 6.
- Definiciones relativas a la edificabilidad y al aprovechamiento urbanístico: Artículo 7.
- Definiciones relativas a las infraestructuras y equipamientos urbanísticos: Artículo 8.
- Definiciones sobre la parcela: Artículo 9.
- Definiciones sobre la posición de la edificación: Artículo 10.
- Definiciones sobre el volumen y la forma de la edificación: Artículo 11.
- Definiciones sobre vivienda: Artículo 12.
- Zonas de ordenación urbana: Artículo 13.
- Uso global de una zona de ordenación urbana: Artículo 14.
- Sistemas de ordenación: Artículo 15.
- Tipologías edificatorias: Artículo 16.
- Zonas de ordenación desarrolladas: Artículo 17.

## TÍTULO II

### RÉGIMEN DEL SUELO

#### Artículo 44. *Clasificación*

Queda clasificado todo el suelo del término municipal, en una de las siguientes clases:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo no urbanizable

El suelo que no sea clasificado como Suelo Urbano, tendrá la clasificación de suelo no urbanizable.

## CAPÍTULO I

### SUELO URBANO

#### Artículo 45. *Definición suelo urbano.*

Es el incluido en la Delimitación realizada por disponer de los servicios urbanísticos suficientes según lo señalado en el artículo 12.a y b de la Ley Urbanística de Aragón 4/2013. Es decir: Cuentan con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

• Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las

de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

#### Artículo 46. *Definición de solar.*

Según determina el artículo 14 (LUA 4/13), Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano apto para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

Que estén urbanizadas y dispongan de los servicios urbanísticos básicos que señala el artículo 12. a, de la Ley Urbanística de Aragón, en condiciones de caudal y potencia adecuada a los usos permitidos en el abastecimiento y saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado, servicios de telecomunicaciones, gestión de residuos y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados, debiendo tener además señaladas alineaciones y rasantes, y que para su edificación no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o vías con vistas a regularizar alineaciones o completar la red viaria.

La cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de 20 metros.

#### Artículo 47. *Categorías.*

En el suelo urbano delimitado no se diferencian categorías en relación a su consolidación, aplicando en todo él, el régimen de derechos y obligaciones, así como las condiciones y determinaciones, que se señalan en la LUA.

## CAPÍTULO II

### SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 48. *Definición.*

Suelo no urbanizable, queda delimitado por exclusión, con carácter residual, son todos los terrenos que perteneciendo al término municipal de Plasencia de Jalón, no quedan incluidos en la Delimitación del suelo urbano practicada, tal como indica el artículo 11.3 de la Ley Urbanística.

Ahora bien, conforme se establece en el artículo 69 bis y de acuerdo con el espíritu y contenido de la Ley, en la presente delimitación se han identificado los terrenos que están legalmente integrados en los suelos no urbanizables Especiales, al amparo de la legislación sectorial correspondiente, configurando con ello el suelo no urbanizable Especial, dentro del ámbito municipal de Plasencia.

#### Artículo 49. *Categorías en el no urbanizable.*

En el suelo no urbanizable, se definen los ámbitos del suelo no urbanizable Especial, al amparo de la identificación legal y sectorial existente, tal como señala el texto del artículo 69 bis, de la Ley Urbanística de Aragón.

#### Artículo 50. *Suelo no urbanizable especial.*

Se han podido distinguir, como Suelo no urbanizable Especial, ámbitos grafados en el Plano PI 6, en base a la legislación sectorial, los terrenos siguientes:

- Cauce y zona de policía del río Jalón
- Carreteras.
- Tendidos del ferrocarril y del Ave.
- Vía pecuaria.

#### Artículo 51. *Régimen jurídico y determinaciones.*

El régimen concreto de actuaciones sobre el suelo no urbanizable queda regulado por los artículos 30 y siguientes de la LUA., que establecen las condiciones y procedimiento para actuar en este tipo de suelo.

## CAPÍTULO III

### RÉGIMEN ESPECIAL DE ZONAS DE BORDE

#### Artículo 52. *Régimen especial de zonas de borde.*

Será de aplicación el régimen especial de zona de borde con las determinaciones que establece el artículo 285 de la LUA, con la excepción de los terrenos inundables que se grafían en el Plano P.I.7.

1. La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano de un municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial, de acuerdo con las determinaciones de esta Ley donde se admiten determinadas construcciones, de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios, conforme a lo establecido en este artículo.

2. El régimen de la zona de borde será de aplicación en los siguientes supuestos:

- En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, sin necesidad de una previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno, o salvo que los usos admisibles en la zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico del suelo no urbanizable correspondiente.
- En aquellos municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado, en cuyo plan no se prevea suelo urbanizable y así se determine expresamente.
- En los municipios con plan general no sujeto al régimen urbanístico simplificado para aquellos núcleos de población inferiores a mil habitantes, clasificados por el plan como núcleos urbanos consolidados y siempre que no sea de aplicación lo establecido en el artículo 284.2 de esta Ley.

3. En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados. El Ayuntamiento Pleno podrá fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo, que se emitirá en el plazo máximo de dos meses con carácter vinculante, siendo el silencio positivo.

4. En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano, procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales, no será en ningún caso, superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.

5. La directriz especial de urbanismo establecerá las condiciones mínimas de autorización. En tanto no sea aprobada, se deberá tener en cuenta:

— La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.

— Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

— Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados.

— Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias, no podrán superar los cuatrocientos metros cuadrados.

— Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

— Se deberá garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.

— Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados, con la autorización del propietario y garantías e sobre su conservación y mantenimiento, mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizada ante el Secretario de la Corporación.

— Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles, ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

6. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar, en todo caso, conforme a las siguientes reglas:

— Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

— Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

— El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes, el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.

— El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras, repercutiendo a los usuarios su coste real.

7. La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde, requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

8. La directriz especial de urbanismo podrá, de conformidad con esta Ley sus disposiciones de desarrollo, establecer un régimen específico para las zonas de borde los municipios de la correspondiente delimitación que éstos podrán asumir.

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

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

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

5. Se entiende por uso provisional a aquel que, por no estar prohibido podría establecerse de manera temporal, por no dificultar su ejecución y no requerir obras o instalaciones permanentes.

Artículo 54. *Clases de usos.*

En el suelo urbano se han distinguido los siguientes usos:

- Residencial.
- Agroindustrial y almacenaje.
- Equipamientos.
- Zonas Verdes y Espacios libres.

Dentro de cada uso podrán contemplarse diversos grados o intensidades, en función de la situación ó tratamiento existentes y las necesidades del municipio.

Artículo 55. *Diferentes usos en un mismo edificio.*

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

## CAPÍTULO II

### CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Artículo 56. *Responsabilidad municipal.*

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

Artículo 57. *Nuevas edificaciones.*

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

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

Artículo 58. *Rehabilitación y reforma de edificaciones existentes.*

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

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

Artículo 59. *Fachadas*

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

Artículo 60. *Cubiertas*

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

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

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

Artículo 61. *Decoración publicitaria.*

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

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

## TÍTULO III

### SUELO URBANO. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

#### CAPÍTULO I

##### CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 53. *Clasificación de los usos según su nivel de afección.*

1. Según el nivel de afección a la zona, los usos se clasifican en:

- Usos característicos
- Usos compatibles
- Usos prohibidos
- Usos provisionales

Artículo 62. *Armonía constructiva y adaptación al ambiente.*

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

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

CAPÍTULO III

CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE HABITABILIDAD

SECCIÓN PRIMERA

CONDICIONES GENERALES

Artículo 63. *Definición.*

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

Artículo 64. *Habitabilidad de las plantas de los edificios.*

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

Para que la planta baja tenga la consideración de habitable deberá atender los requisitos que establezca el Código Técnico de la Edificación en sus distintos Documentos Básicos.

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

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

Artículo 65. *Programa mínimo de piezas por vivienda.*

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

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

2. Toda vivienda deberá contar, al menos, con 35 m<sup>2</sup> de superficie útil distribuido de la siguiente forma;

a) Dormitorio:

I. Viviendas de un solo dormitorio; 10 m<sup>2</sup> de superficie útil y 25 m<sup>3</sup> de volumen.

II. Viviendas de dos o más dormitorios:

1. Dormitorio principal o dobles: 10 m<sup>2</sup> de superficie útil y 25 m<sup>3</sup> de volumen.

2. Dormitorios individuales: 6 m<sup>2</sup> de superficie útil y 15 m<sup>3</sup> de volumen, disponiendo al menos de un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>;

b) Sala de estar: 14 m<sup>2</sup> y 35 m<sup>3</sup> de volumen.

c) Cocina: 6 m<sup>2</sup> y 15 m<sup>3</sup> de volumen.

d) Aseos; 3 m<sup>2</sup> y 6,60 m<sup>3</sup> de volumen.

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

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

Artículo 66. *Ventilación de la vivienda.*

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

— Ventilación natural directa. Mediante huecos abiertos directamente al exterior.

— Ventilación natural indirecta. Mediante conductos que comuniquen la pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire.

— Ventilación forzada. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Se deberán cumplir los requisitos que establezca el Código Técnico de la Edificación en sus distintos Documentos Básicos.

Artículo 67. *Iluminación de la vivienda.*

Todas las piezas y locales habitables de una vivienda dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior de superficie superior a un décimo (1/10) de su planta. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de ocho (8) metros.

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

Artículo 68. *Iluminación y ventilación en locales de uso residencial.*

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

SECCIÓN SEGUNDA

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES

Artículo 69. *Portales*

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

Artículo 70. *Escaleras de uso común.*

En edificios colectivos deberán cumplir los siguientes requisitos:

— Anchura Mínima 1 mts.

— Peldaños Se atenderá a lo dispuesto por el CTE

Numero máximo de peldaños en cada tramo: 16

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

Artículo 71. *Rellanos.*

La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera.

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

Artículo 72. *Ascensor.*

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

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

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

Artículo 73. *Abastecimiento y saneamiento.*

1. Abastecimiento de agua;

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

2. Desagües de pluviales;

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

3. Evacuación de aguas residuales

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

Artículo 74. *Evacuación de humos.*

1. Se prohíbe la salida libre al exterior de humos por fachadas, patios, balcones, ventanas o similares, debiéndose canalizar por conductos apropiados al exterior hasta una altura de 1.00 metro por encima de las cubiertas de las construcciones habitables.

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

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

Artículo 75. *Evacuación de gases.*

En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores existirá una red de evacuación de los mismos estableciéndose chimeneas de conductos y acometidas individuales que garanticen su evacuación. Las chimeneas de gases deberán ser independientes de las de resto del edificio o local, atendiendo a lo regulado por el CTE.

Artículo 76. *Evacuación de residuos urbanos.*

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

SECCIÓN TERCERA

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES

Artículo 77. *Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales.*

1. La zona del local comercial destinada a venta o atención al público tendrá una superficie útil mínima de 8 m<sup>2</sup>, salvo que cuenten con autorización municipal expresa, y, en cualquier caso, siempre superior a 3 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

#### Artículo 78. Condiciones higiénico-sanitarias en oficinas.

1. La superficie útil mínima destinada a oficina deberá ser de, al menos, 12 m<sup>2</sup>, no pudiendo dividirse ni subdividirse por cualquier tipo de obra en espacios inferiores a 6 m<sup>2</sup>.

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

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

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

#### Artículo 79. Condiciones higiénico-sanitarias en industrias y talleres.

1. No se considerará local apto para la industria o taller, todo local que no tenga una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> útiles y cuente con acceso independiente del edificio del que forme parte.

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO IV

#### CONDICIONES PARTICULARES DE USO, VOLUMEN Y TIPOLOGÍA PARA CADA ZONA DE ORDENACIÓN DESARROLLADA

##### Artículo 80. *Uso residencial.*

En el uso residencial se han distinguido tres grados, Centro Urbano, Extensivo y Vivienda unifamiliar:

##### 80.1. CENTRO URBANO (R1):

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

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

b) Altura máxima permitida: 3 plantas (9 metros). Por encima de la altura máxima, solamente se autorizarán la construcción de cubierta y chimeneas, pudiendo localizarse bajo la cubierta (en la falsa), los depósitos de agua, las salas y cuartos de instalaciones, trasteros, desvanes e incluso alguna pieza habitable, siempre que reúnan las condiciones higiénico-sanitarias suficientes.

c) Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

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

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

g) Patios: El patio mínimo permitido es de 9 m<sup>2</sup> debiéndose poder inscribir en él una circunferencia de 3 metros de diámetro.

##### 80.2. ENSANCHO (R2):

a) Los Usos permitidos serán: Uso de vivienda unifamiliar y adosada sin limitaciones. Uso de vivienda colectiva limitada a un máximo de cuatro viviendas por núcleo de comunicaciones y uso de vivienda en hilera hasta 10 viviendas

en la misma fachada. Uso hotelero, comercial u oficinas sin limitación. Uso de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural o sanitario: sin limitación. Garajes y estacionamientos afectos a los usos anteriores. Almacenes de poca entidad y talleres artesanales compatibles con vivienda.

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

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

d) Parcela mínima: Se establece como mínima la parcela de 150 m<sup>2</sup> de superficie con 7 metros de fachada.

e) Aparcamientos: En la zona se obliga a resolver las necesidades de aparcamientos que generen las nuevas construcciones por encima del siguiente Standard. Una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> construidos, y en el uso Hotelero 6 de vivienda rural, una plaza por cada dos habitaciones.

f) Edificabilidad: 1'70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

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

i) Patios: El patio mínimo permitido es de 9 m<sup>2</sup> debiéndose poder inscribir en él una circunferencia de 3 metros de diámetro.

##### 80.3. VIVIENDA UNIFAMILIAR (R3):

Se pretende en esta zonificación albergar la vivienda unifamiliar aislada, adosada y en hilera con un máximo de 5 viviendas, al objeto de conformar un tejido urbano similar a la Ciudad Jardín, con profusión de zonas libres privadas, arboladas y ajardinadas. En las áreas consolidadas con edificación entre medianeras, si se ven posibilidades, se intentarán obtener zonas libres privadas comunitarias para aparcamiento o espacios de relación.

a) Usos: Vivienda unifamiliar aislada o pareada (en hilera en actuaciones de manzana completa, con estudio de detalle).

b) Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup> con 8 metros de fachada.

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

d) Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

e) Ocupación: la edificación se situará respetando las alineaciones establecidas en estas Normas y pudiendo retranquearse libremente de las mismas. La superficie máxima edificable será del 75% en planta baja y 60% en alzada.

f) Estacionamiento: Dentro de la parcela, Una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> construidos.

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

h) Patios: El patio mínimo permitido es de 9 m<sup>2</sup> debiéndose poder inscribir en él una circunferencia de 3 metros de diámetro.

##### Artículo 81. *Agroindustrial y almacenaje (A11).*

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

I. Agrícola: Sin limitaciones.

II. Residencial: Prohibido, a excepción de una vivienda unifamiliar para personal de control vigilancia y mantenimiento de las instalaciones agroindustriales con la limitación de una vivienda cada 2.000 m<sup>2</sup> edificadas.

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

IV. Industrial: Permitida la industria compatible con el uso principal agrícola, prohibida la industria molesta, nociva y peligrosa, limitaciones 50 DB, 45 HP y 1.000 m<sup>2</sup>.

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

VI. Usos tolerados: Se toleran talleres artesanos ó de reparación de maquinaria agrícola o de transporte, con maquinaria limitada a 20 Hp. de potencia y superficie máxima 300 m<sup>2</sup>.

VII. Usos prohibidos: No se permite ningún almacenaje insalubre o peligroso, y especialmente ninguno relacionado con la ganadería.

b) Altura máxima: Altura máxima edificable 7 metros en aleros y 10 metros en cumbre para cualquier punto de la rasante del terreno, si bien se admitirán alturas superiores cuando a juicio del Ayuntamiento el propio uso admitido las requiera (silos, chimeneas, etc).

c) Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

d) Estacionamiento: Dentro de la parcela 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

e) Retranqueos: No se exigen.

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

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

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

#### Artículo 82. Equipamientos (EQ).

Zonas destinadas a albergar servicios públicos o privados para usos docentes, culturales, asistenciales sanitarios, religiosos, administrativos, deportivos ó cualquier otro de interés público compatibles con vivienda. Con carácter general su edificabilidad será de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ampliable si fuese preciso, mediante Estudio de Detalle.

Se incluyen entre los equipamientos, todas las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios) y en su caso, Polideportivos e instalaciones industriales indispensables. En cualquier caso, la edificación de nueva planta, deberá estar integrada en el conjunto mediante la redacción de un Proyecto Director del mismo ó un Estudio de Detalle.

Habida cuenta, su carácter, no se realizan otras limitaciones que las propias de su situación en relación al entorno, y estas, las podrá determinar el Ayuntamiento en cada caso concreto. No obstante, se establecerá la necesidad de satisfacer las necesidades de aparcamiento que el uso devengue, estableciendo, con carácter general, 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos, que deberá ser resuelta dentro de la propia parcela o en sus inmediaciones.

#### Artículo 83. Zonas verdes y espacios libres (públicos o privados) (ZV-ZVP).

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

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

Altura máxima: En la edificación especial permitida se autoriza una altura máxima de 4 mts (1 planta).

Edificabilidad: 0'10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la obtención de espacios servidores del fin principal.

Ocupación máxima: 10% de la superficie

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

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

### CAPÍTULO V

#### CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

##### Artículo 84. Objeto

1. Las presentes condiciones generales de urbanización tienen como objeto fijar las condiciones mínimas que han de reunir los servicios de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y jardinería, telefonía, etc., existentes en la urbanización o que sean precisos para la nueva edificación en cualquier tipo de suelo.

2. Las presentes condiciones serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo, y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas.

##### Artículo 85. Actuaciones aisladas de urbanización.

Las actuaciones aisladas podrán tener las siguientes finalidades:

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

b) Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente en suelo urbano.

2. La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración o a cualquier otra persona.

3. Las actuaciones aisladas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano sobre sus propias parcelas o solares, sin más requisito que la obtención de la licencia correspondiente, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes conforme a lo establecido en la LUAr 4/2.013 o por aquellas personas que, obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

##### Artículo 86. Sistema general viario.

1. Las características de las vías de nueva creación que se incorporen al Sistema General Viario deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en cada caso en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas.

2. En todo caso, deberán responder a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, para lo que se utilizarán los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada que mejor se adecuen a dichas necesidades.

3. Las aceras deberán dimensionarse de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de otros servicios urbanos necesarios, así como, en lo posible, deberán tener la dimensión necesaria para hacer factible la plantación de arbolado.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

5. Se recomienda la elección de pavimentos que hayan demostrado su buen comportamiento y sean tradicionalmente colocados en el municipio, con el fin de conseguir una uniformidad para todo el suelo urbano, y facilitar la reparación y mantenimiento de los mismos.

##### Artículo 87. Abastecimiento de agua.

1. En las previsiones del cálculo de las conducciones se utilizaran los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

a) Viviendas, residencias y hoteles; 200 litros por habitante al día

b) Equipamiento docente; 45 litros por estudiante al día

c) Equipamiento sanitarios; 500 litros por cama al día

d) Oficinas, Industria y talleres; 50 litros por empleado al día

e) Resto de usos; 50 litros por persona al día

f) Riego de calles y jardines; 2 litros por m<sup>2</sup> de zona regada al día.

2. Será preciso demostrar, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

3. Deberá garantizarse la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos (grupos de sobrepresión u otros similares).

4. El diseño y configuración de la red de abastecimiento se ajustará a la normativa sectorial aplicable en cada momento

5. La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

6. Se efectuará la distribución de agua potable mediante la red general.

7. En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la Ley 6/2001, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

##### Artículo 88. Saneamiento y alcantarillado.

1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en el Decreto 107/2009, de 9 de junio, publicado el 1 de julio de 2009 sobre la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración. También se tendrán presentes las determinaciones de la Ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua. Y el Decreto 38/2004 Reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

2. Todas las viviendas deberán disponer sus vertidos al alcantarillado general para que este lo disponga a colector público o, previo proceso de depuración, a cauce natural, en este último caso siempre mediante el proyecto previo debidamente justificado. Todas las conducciones serán subterráneas mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, a ser posible, más de un metro por debajo de la red de agua potable.

3. Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. Sólo se autorizarán, con carácter excepcional y con las debidas justificaciones, en las construcciones permitidas en Suelo no Urbanizable. En estos casos deberán garantizarse unas adecuadas condiciones medioambientales, cumpliendo las normativas sectoriales de aplicación.

4. Para el cálculo de la red de alcantarillado, El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será el debido a la recogida de pluviales y nunca inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado anteriormente.

5. Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado del sistema general viario previsto, salvo que un Proyecto redactado por técnico competente establezca un sistema mejor con la debida justificación.

6. La red de saneamiento no podrá afectar a las fincas situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.

7. La red de nueva factura, será como la existente, unitaria, los conductos de realizarán según el diseño señalado en planos mediante la formulación de un proyecto redactado por Ingeniero de Caminos o Arquitecto, en el que se definirá claramente el modelo propuesto y las modificaciones del existente, con los criterios siguientes:

—Las escorrentías de origen urbano, deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducir las a la estación depuradora.

—La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no pueden entrar a la red unitaria.

—Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo, se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.

—Ningún conducto nuevo tendrá menos de 30 cms de diámetro.

8. El Ayuntamiento habrá de proveer el funcionamiento correcto del correspondiente sistema de depuración.

9. En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin ninguna depuración previa, el caudal evacuado no podrá contener cualesquiera productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros caudales puedan quebrar el funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste.

10. Se prohíbe conectar al alcantarillado entradas de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escurrideros, barrancos o drenajes). También, se prohíbe el vertido de purines, dado que no son tratables por depuradora de residuos urbanos.

11. En el suelo de uso industrial y agroindustrial, cada parcela dispondrá de una arqueta de tomas para control de vertido, que recogerá la totalidad del agua residual generada en cada industria, y se situará en su acometida individual, en terreno de dominio público ó en una zona con accesibilidad permanente.

12. Las condiciones mínimas que deberán cumplir las nuevas redes de saneamiento serán las siguientes:

— Tipología: Sistema unitario por gravedad.  
— Diámetros: los necesarios según calculo  
— Velocidades: Menor de 4 mts/sg. que sería la máxima recomendable. Óptima 1 mts/sg y mínima 0'6 mts/sg.

— Materiales: Tubería de PVC de junta elástica sobre asiento de Hormigón o arena según zonas. Pozos de registro en hormigón, cuerpo cilíndrico de 1'20 mts de diámetro interior. Acometidas de nuevas parcelas con tubo de PVC de 200 mm de diámetro envuelto en prisma de hormigón.

— Elementos obligatorios: Los determinados en el oportuno Proyecto técnico.

— Cargas urbanísticas. En aplicación de lo establecido en el punto 5 de las Ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, a los suelos Urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente (los habitantes equivalentes, se deducirán del vertido real de la industria, aplicando el criterio de 60gr. de DBO5 por día).

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

Estas cargas se abonarán por los propietarios, al Ayuntamiento o entidad supramunicipal que tenga delegada la competencia de saneamiento y/o depuración, para que se transfieran al Instituto Aragonés del Agua.

#### Artículo 89. *Red de distribución de energía eléctrica.*

1. La red de distribución eléctrica comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica en el término municipal.

2. Todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión ubicadas en el suelo urbano residencial deberán ser subterráneas en todo caso con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, debiendo discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el proyecto aprobado. Las líneas de distribución urbana en Baja Tensión serán subterráneas, aunque podrán tolerarse cables trenzados adosados a la fachada.

3. No se admitirán en Suelo Urbano Residencial tendidos aéreos sobre palomillas.

4. En determinadas parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias para su instalación y mantenimiento. En estos casos se permitirá la construcción de casetas de acceso y ventilación en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética espacio junto a la que se sitúen.

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

6. A efectos de cálculo para dimensionar las redes se preverá un consumo mínimo de 4,4 kW por vivienda.

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

8. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterránea, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

9. La distribución en baja tensión se realizará previa autorización de la Delegación de Industria, a 380/220 voltios.

#### Artículo 90. *Alumbrado público.*

1. Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las Normas e Instrucciones para Alumbrado Público de la D.G.A por las que se regulen las especificaciones técnicas e inspección de las instalaciones de alumbrado público.

2. En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio a alta tensión, leds y/o cualquier otro sistema que garantice unos niveles mínimos de eficiencia.

3. En la iluminación de parques y jardines públicos, deberá tenerse en cuenta las condiciones estéticas de la zona con el fin de no romper la unidad de paisaje urbano.

4. Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso que cuenten con alumbrado público serán igual o superior a 20 lux. En vías secundarias, de 15 lux y en las vías exclusivamente peatonales y parques de 10 lux en servicio.

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

6. En el casco antiguo se utilizarán modelos de alumbrado público acordes con el carácter urbano, histórico y tradicional de dicha área del municipio.

7. Las nuevas redes de alumbrado público se deberán realizar soterradas. De la misma manera, siempre que sea posible, las renovaciones del alumbrado existente, también deberán canalizarse bajo la acera.

#### Artículo 91. *Telecomunicaciones y red de telefonía.*

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias podrán incluir las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior. En cuanto a su dimensionamiento y ejecución, se estará a las necesidades de las operadoras, fomentándose la libre concurrencia de las mismas en condiciones de igualdad.

1. El trazado de la red será subterráneo en las nuevas realizaciones, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

2. En casos en que resulte especialmente dificultosa la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en el apartado precedente, podrá autorizarse, previa justificación, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

3. En todo lo no previsto por estas normas se estará a lo dispuesto en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones o norma que la sustituya.

#### Artículo 92. *Red de distribución de gas.*

1. Los proyectos de instalación de distribución de Gas deberán tener en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes y, en general, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y Normas Básicas para su instalación en edificios habitados.

2. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del Ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o de apertura.

3. Las canalizaciones y demás instalaciones deberán discurrir soterradas por todo el municipio. Finalizada la obra de instalación de dichas redes deberá quedar reflejado el trazado en documentos gráficos que serán entregados al Ayuntamiento.

#### Artículo 93. *Otras instalaciones.*

Las redes de otras instalaciones cuyo establecimiento se prevea, tanto en nuevas ordenaciones como en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente soterradas.

Dichas redes deberán cumplir las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa sectorial que le sea de aplicación.

#### Artículo 94. *Jardinería y mobiliario urbano.*

1. En cada proyecto de urbanización de calles deberá razonarse la alternativa elegida respecto del arbolado y jardinería, debiendo potenciarse el uso de especies autóctonas en aras a minimizar el gasto de agua de riego y a su adaptación en el entorno.

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

3. En cuanto a los sistemas de riego, se fomentarán aquellos que empleen fuentes diferentes a la de toma directa de la red de agua potable, especialmente en la configuración de los jardines municipales, que se optará por el uso de captación directa de ríos, acequias u otros, con sistemas de bombeo, o en su defecto de pozos.

4. El diseño del mobiliario urbano deberá ser acorde con la estética de la zona en la que se vaya a situar, de forma que no rompa la unidad visual del conjunto del municipio.

5. En el casco antiguo se utilizarán modelos acordes con el carácter urbano, histórico y tradicional de dicha área del municipio.

### TÍTULO IV

#### SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULO I

#### SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

#### Artículo 95. *Régimen general.*

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 33 de la LUA, y por la Normativa Sectorial procedente, en vigor.

#### Artículo 96. *Ámbitos de suelo no urbanizable especial.*

En función de las características, aptitudes y destino principal del territorio clasificado como Suelo no urbanizable Especial, se han definido gráficamente, en el correspondiente plano (PI 6) las áreas de Protecciones Sectoriales que

corresponden a Cauce y Zona de policía del Río Jalón, Infraestructuras ferroviarias, Carreteras y Vía pecuaria.

**Artículo 97. Limitaciones en el suelo no urbanizable especial.**

Las determinaciones específicas aplicables sobre estas categorías zonales vendrán dictadas por las propias legislaciones sectoriales, que evidentemente no podemos reproducir en su totalidad. No obstante, para facilitar lo mas posible la tarea municipal, se han incluido las que estimamos más usuales (Cauce del Río Jalón, Carreteras, Vías pecuarias y Ferrocarriles).

El ayuntamiento exigirá al propietario que solicite cualquier actuación en el ámbito de estas Zonas, el pertinente informe sectorial previo emitido por el correspondiente Departamento Administrativo.

**97.1. Cauce y zona de policía del río Jalón.**

Esta zona queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, de 2 de agosto, y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico de desarrollo.

Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce, al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de Abril). La zona de policía tiene una anchura de 100 metros, medida horizontalmente a partir de la arista exterior del cauce.

La zona de servidumbre será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma, y en la zona de policía, requerirán autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca.

El plano P.I.7 grafiá las "zonas inundables" delimitadas como los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas con periodos estadísticos de 10, 100 o 500 años. En estas áreas, queda prohibida la edificación al amparo del régimen de Zona de Borde, salvo autorización específica de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

**97.2. Carreteras.**

La red de carreteras del Estado queda regulada por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. De la misma forma, la red de carreteras de Aragón aparece regulada por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón. Asimismo en los terrenos afectados por la protección de la CV-643, será de obligado cumplimiento solicitar el informe previo del departamento de Carreteras de la Diputación Provincial de Zaragoza, siendo de aplicación su legislación vigente.

**97.3. Vía pecuaria.**

a) La red de vías pecuarias del Estado queda regulada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. De la misma forma, la red de vías pecuarias de Aragón aparece regulada por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón. El Art. 27.3 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre indica que "Se calificarán las vías pecuarias como suelo no urbanizable especial".

b) Se entiende por vías pecuarias o cabañeras las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

c) Queda prohibido todo uso no compatible con el objeto de la vía pecuaria, incluida la edificación sobre la misma, salvo que la Administración competente otorgue autorización expresamente, de conformidad con lo previsto en las leyes antes mencionadas o normas que las sustituyan.

d) Se deberá respetar lo establecido en el artículo 81 de las normas subsidiarias y Complementarias del ámbito provincial de Zaragoza aprobadas por Orden de 12 de abril de 1991, del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, que establece que las edificaciones y construcciones que se ejecuten a lo largo de vías pecuarias no podrán situarse a distancias menores de ocho metros.

**97.4. Sistema ferroviario.**

Se deberá respetar lo establecido en la legislación sectorial de referencia (Ley 39/2003, de 17 de noviembre y Reglamento del Sector Ferroviario 2387/2004, de 30 de diciembre).

**TÍTULO V**

**PRESCRIPCIONES Y CONSIDERACIONES**

**Artículo 98. Protección civil-Medidas de mitigación de riesgos.**

1.<sup>ª</sup>) En relación con el río Jalón, se recuerda que parte de los terrenos del suelo urbano delimitado se sitúan dentro de la zona de flujo preferente según los mapas de peligrosidad y riesgo elaborados por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Por otro lado, si se considera la zona inundable del río Jalón, por avenidas de período de retorno comprendido entre 100 y 500 años, esta afección se extiende por toda la zona oeste y noroeste de la población de Plasencia de Jalón, con zonas puntuales en la que los calados pueden superar 1 m, pudiendo llegar a calados de 1,5 m para T=500.

2.<sup>ª</sup>) La zona delimitada por la calle Santa Águeda, calle del Horno, final de la calle Botica, Avda. Bolea hasta la confluencia con la calle San Antonio y la calle San Antonio, se encuentra en zona inundable y en zona de flujo preferente (zona teórica donde las avenidas pueden causar mayores daños), por lo que se debería cambiar el límite de suelo urbano planteado en los sectores calificados como R3 de la calle Sta. Águeda, en aquellos solares que aún no hayan sido edificados, pasando a ser Suelos no urbanizables Especiales, del tipo IN (zona de avenida del río Jalón).

3.<sup>ª</sup>) En terrenos que puedan tener la condición de zona de borde, no se considera conveniente que se autorice la construcción de viviendas unifamiliares, ni en terrenos situados dentro de la zona de flujo preferente del río Jalón, ni en terrenos inundables para la avenida de 100 años de período de retorno. Se extiende la protección hasta la avenida de 100 años de período de retorno frente a la condición anterior, por entender que son edificaciones aisladas, más vulnerables que las integradas en el suelo urbano consolidado.

4.<sup>ª</sup>) Excepcionalmente, se podrían admitir los usos residenciales en tales situaciones, siempre y cuando la cota de la planta baja quede por encima de la cota asociada a la lámina de agua para un período de retorno de 500 años, debiendo tenerse en cuenta en el diseño de la edificación los posibles fenómenos erosivos o de socavación ligados a la crecida.

5.<sup>ª</sup>) Con independencia de lo anterior, se deberá promover por parte del Ayuntamiento, la ejecución de limpiezas del cauce del río Jalón, de manera que se eliminen obstáculos y acarrees que suponen una reducción de la capacidad hidráulica del cauce.

6.<sup>ª</sup>) Por parte del Ayuntamiento debería llevarse a cabo el estudio hidrológico e hidráulico de los barrancos que confluyen en las proximidades del núcleo de La Venta, teniendo en cuenta las posibles alteraciones en la dinámica de las corrientes que haya podido provocar la construcción de la vía del AVE y la situación del núcleo entre los terraplenes del AVE (al norte) y la vía convencional (al sur). Según los planos del PDSU el núcleo de La Venta está dentro de lo que se denomina "zona de riesgo por inundaciones y asientos".

7.<sup>ª</sup>) Se considera conveniente la inclusión de las premisas anteriores, de cara a garantizar su cumplimiento, en las fichas de ordenación correspondientes, planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización, proyectos de obras ordinarias, o figura que corresponda, de cara a la publicidad de las mismas y conocimiento por parte de los afectados.

8.<sup>ª</sup>) En cualquier caso, y en cumplimiento de la vigente legislación de Aguas, se recuerda que cualquier actuación en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces, deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenta.

9.<sup>ª</sup>) El municipio, deberá disponer de un Plan de Actuación Municipal ante el riesgo de inundaciones según lo dispuesto en el Decreto 237/2006, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por inundaciones en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Asimismo deberá tenerse en cuenta lo que se disponga en el plan de gestión del riesgo de inundación, que resulta de la aplicación del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

10.<sup>ª</sup>) En tanto en cuanto estos planes estén aprobados, de cara a la situación actual, como mínimo debería establecerse un protocolo de aviso a la población en caso de alerta hidrometeorológica.

11.<sup>ª</sup>) Atendiendo al posible riesgo de incendios, se recomienda la ejecución de fajas libres de vegetación, en los terrenos agrícolas o de erial colindantes con el suelo consolidado y las nuevas áreas a urbanizar, en el caso de que no exista un vial perimetral o cualquier otra separación física entre ambos terrenos.

12.<sup>ª</sup>) Ante el riesgo de posibles incendios urbanos, se destacan las siguientes medidas:

— Vigilancia y control en el cumplimiento de la normativa vigente relacionada, en coordinación con el resto de Administraciones por competencia.

— Revisión y actualización de tomas contra incendios empleando un modelo único con exclusividad de uso para Grupos de intervención.

— Colocación y/o cambio de hidrantes.

— Precaución en las zonas del casco más estrechas de no realizar obras ni poner mobiliario urbano que impida el acceso a los vehículos de extinción.

13.<sup>ª</sup>) Respecto a la red viaria que atraviesa la población de Plasencia de Jalón, se promoverán las siguientes medidas de carácter general:

— Mantenimiento de señalización vertical y/u horizontal, pictórica y/o luminosa.

— Instalación de frenadores horizontales de velocidad.

14.<sup>ª</sup>) Por su proximidad a la vía de ferrocarril, deberán respetarse las distancias reglamentarias y recabar informes al organismo gestor de esta infraestructura, adoptando las medidas que desde este se indiquen.

15.<sup>ª</sup>) El Ayuntamiento promoverá la demolición de las edificaciones que, por su estado de abandono, pudieran presentar riesgo de hundimiento, o bien se delimitarán adecuadamente.

16.<sup>ª</sup>) se recuerda que es preceptivo la elaboración de un estudio geotécnico previo a la edificación, ya que toda la zona donde se localiza la población de Plasencia de Jalón, tiene riesgo alto ante posibles colapsos del terreno. En el caso de realizar rellenos de material en zonas concretas de las áreas a urbanizar, se deberá garantizar la capacidad portante de los mismos, para evitar afecciones por posibles colapsos del terreno.

17.<sup>ª</sup>) El Ayuntamiento promoverá la renovación de las redes de abastecimiento y saneamiento en los tramos que se encuentren en peor estado, asimismo adecuará las infraestructuras existentes a la normativa vigente.

18.<sup>ª</sup>) Se recuerda la necesidad de respetar las distancias de seguridad, reglamentarias en el caso de las líneas eléctricas, carreteras, etc.

19.<sup>ª</sup>) Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento, deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad.

20.ª) Las actividades clasificadas como Molestas, Insalubres y Peligrosas, atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 y otras disposiciones concordantes (Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, que deroga parcialmente la anterior en las materias reguladas en la misma), se verán afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores que señala la reglamentación citada.

21.ª) Respecto a las futuras actuaciones que se autoricen en áreas de suelos no urbanizables, estas deberán quedar localizadas fuera de zonas dónde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.

22.ª) Con el objeto de prevenir futuras afecciones a los bienes y las personas, las futuras edificaciones deberán respetar la normativa vigente en el ámbito de la construcción. En concreto, se destacan las Normas siguientes:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). BOE n.º 74 de 28 de marzo de 2006 (modificado por Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, y corrección de errores BOE de 25 de enero de 2008).

— Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EH-08). BOE n.º 203 de 22 de agosto de 2008 (corrección de errores BOE n.º 309 de 24 de diciembre de 2008).

Artículo 99. *Informe de la C.H.E. Consideraciones.*

El Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público e Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de Abril), introduce el concepto de zonas de flujo preferente, en las cuales el Organismo de Cuenca, solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Habida cuenta de que Plasencia de Jalón, tiene asociado un riesgo de inundabilidad A2 – Alto importante, se recomienda tener en consideración el Real Decreto 903/2010 de 9 de Julio, relativo a evaluación y gestión de riesgos de inundación, en base al mismo, la Confederación Hidrográfica del Ebro, ha incorporado en el Sistema Nacional de Cartografía, los mapas de peligrosidad y riesgo que afectan al río Jalón ([www.chebro.es](http://www.chebro.es), SITEbro).

Artículo 100. *Zona de flujo preferente.*

En los terrenos incluidos dentro de la delimitación de la zona de flujo preferente, se establece que para cualquier tipo de edificación de nueva planta, para mitigar los efectos de las inundaciones evitando todos los riesgos de las mismas, deberán reunir los siguientes requisitos:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.

c) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota mínima de 2 metros. En esta zona no se podrá disponer de garajes subterráneos ni sótanos. Se deberán tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Estas posibles edificaciones no representarán graves daños sobre personas y bienes en la unión de las zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para las avenidas de 100 años de período de retorno. Es decir, se considerarán que puede producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

a) Que el calado sea superior a 1 m.

b) Que la velocidad sea superior a 1m/s

c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

Estos datos pueden obtenerse para cada emplazamiento concreto, en "SITEbro" ([www.chebro.es](http://www.chebro.es)).

\*\*\*

## 2. Torralba de Ribota. — Delimitación de suelo urbano. (CPU 2016/95).

Visto el expediente de la Delimitación de suelo Urbano del municipio de Torralba de Ribota, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 30 de agosto de 2016. Esta Delimitación de suelo Urbano se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de Torralba de Ribota y del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por medio de la Dirección General de Urbanismo, desde donde se ha procedido a su contratación en el desarrollo del "Acuerdo Marco para la contratación de los servicios de redacción y elaboración de las Delimitaciones de suelo Urbano de los Municipios Aragoneses".

Segundo. — La Delimitación de suelo Urbano de Torralba de Ribota fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local, ordinaria de fecha 22 de octubre de 2015, de conformidad con lo establecido en el art. 70 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Dicha delimitación de suelo urbano fue sometida al trámite de información pública, por periodo un mes, mediante anuncio en el BOPZ número 253, de 3 de noviembre de 2015. En dicho trámite se presentó una alegación, la cual fue aceptada parcialmente en el posterior acuerdo de aprobación provisional llevada

a cabo por el Pleno de la Corporación Municipal en fecha de 20 de julio de 2016, según consta en certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de 25 de agosto de 2016.

Tercero. — La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, incluye:

— Memoria informativa y justificativa. Contiene anexos con informes sectoriales, alegación, informe-respuesta a la alegación y propuestas del Ayuntamiento.

— Ordenanzas.

— Planos de Información.

— Plano de Ordenación.

La documentación se presenta en formato digital y editable, además de papel.

Cuarto. — En cumplimiento de lo establecido en el artículo 74,1 b) del TR-LUA se han recabado los correspondientes informes sectoriales constatando en el expediente administrativo los documentos acreditativos al respecto. En concreto:

INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO, DE FECHA 15 DE ABRIL DE 2016.

Respecto de las determinaciones de este organismo sobre delimitación de suelo urbano sometida a examen, indicar lo siguiente:

— En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar favorablemente las actuaciones incluidas en el proyecto de informe delimitación de suelo urbano del término municipal de Torralba de Ribota, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente. Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía de acuerdo con el art.78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas no requerirán autorización del Organismo de cuenca, siempre que se lleven a cabo según los términos recogidos en el planeamiento objeto de este informe, a excepción de los suelos urbanos situados en zona potencialmente inundable por las avenidas del barranco que discurre al Noreste del núcleo urbano, y siempre y cuando las nuevas construcciones alberguen usos vulnerables donde se deberán analizar los riesgos y adoptar las medidas de protección necesarias con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil al efecto, no responsabilizándose este organismo de cuenca de futuras afecciones a causa de esta circunstancia. Conforme al mencionado artículo, los proyectos derivados del desarrollo de este planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el art. 9 del mismo Reglamento. En cualquier caso, se establecen una serie de previsiones a las cuales se deberán sujetar las actuaciones previstas.

— En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informar favorablemente las actuaciones incluidas en la DSU de Torralba de Ribota atendiendo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidráulica de este Organismo de Cuenca. No obstante señalar que el informe emitido se realizó en base a la legislación vigente a fecha 5 de enero de 2016. Por tanto, si como consecuencia del desarrollo de la DSU se estima la necesidad de nuevas demandas de recursos hídricos, estas deberán cumplir con las dotaciones establecidas en el Apéndice 8 del plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Ebro aprobado por RD 1/2016, de 8 de enero.

— A la hora de desarrollar los ámbitos previstos, y en relación con la red de saneamiento, se tendrán en cuenta una serie de consideraciones en relación con los vertidos.

INFORME DEL INSTITUTO ARAGONÉS DEL AGUA, DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE, DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2015. Se informa favorablemente.

Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 12 de noviembre de 2015. Se informa favorablemente por estar alineada la Delimitación de suelo Urbano con la legislación vigente, debiendo hacerse unas meras correcciones materiales y debiendo remitir de nuevo a la mencionada Dirección General copia con las mismas.

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA E INTERIOR, SERVICIO DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIVIL, DE FECHA 2 DE FEBRERO DE 2016.

— Informa que no se observa inconveniente en los planteamientos expuestos en el documento de aprobación inicial de la DSU de Torralba de Ribota, habida cuenta de que en esencia se limita a recoger como suelo urbano el suelo existente. No obstante, dado que se ha detectado la existencia de riesgos, se condiciona el mismo a la ejecución de una serie de medidas de mitigación que se recogen como un listado de prescripciones.

— Se constata que las prescripciones están incluidas en la documentación salvo aquellas que son consideradas como externas a una Delimitación de suelo Urbano.

INFORME DEL MINISTERIO DE FOMENTO, DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ARAGÓN, DE FECHA 27 DE AGOSTO DE 2015. Se informa favorablemente.

SERVICIO DE VÍAS Y OBRAS PROVINCIALES, DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ZARAGOZA, DE 21 DE ENERO DE 2016:

a) Tras haber informado desfavorablemente a fecha 10 de septiembre de 2015 las alineaciones ya que no cumplían unas condiciones mínimas de viabilidad, se obtiene informe que no encuentra inconveniente a la tramitación de la DSU de Torralba de Ribota con fecha 21 de enero de 2016.

b) En el suelo urbano fuera de la travesía y en el suelo no urbanizable, la "línea de edificación" se establecerá de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras, a 15 m del borde exterior de la calzada y a 8m de la arista exterior de la explanación.

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL, DE FECHA 10 DE AGOSTO DE 2015, en el que se señalan una serie de consideraciones en relación a cada tipología de bienes culturales existentes en el municipio.

INFORME DEL INSTITUTO ARAGONÉS DEL GESTIÓN AMBIENTAL (INAGA), DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE, DE FECHA 30 DE NOVIEMBRE DE 2015. Se informa favorablemente condicionado:

—Deberán representarse en la planimetría correspondiente al suelo no urbanizable especial, los límites del dominio público forestal. Asimismo se considera recomendable identificar todos los suelos clasificados con esta categoría de suelo para una mejor gestión del suelo no urbanizable en el término municipal.

—El suelo no urbanizable especial relativo al dominio público cabañero, deberá ajustarse a las anchuras propuestas para cada una de las vías pecuarias que discurren por el término municipal.

—Se habrá de tener en cuenta en las Ordenanzas la normativa ambiental de aplicación en el término municipal de acuerdo con la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

—Deberán preverse soluciones a corto plazo para la adecuada gestión de las aguas residuales de los núcleos urbanos.

Se constata que se han incluido las condiciones establecidas en las ordenanzas, salvo la última, debido al contenido propio de una DSU.

INFORME DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 2015, de carácter favorable.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de octubre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la presente delimitación de suelo urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — Actualmente el municipio de Torralba de Ribota no dispone de ningún instrumento urbanístico.

Tercero. — El municipio de Torralba de Ribota, perteneciente a la comarca de la Comunidad de Calatayud, en la provincia de Zaragoza, cuenta con una superficie total de 32,50 Km<sup>2</sup>, existiendo un único núcleo de población a una altitud de 648 m.s.n.m. Está situado a poco más de 10 Km de Calatayud, capital de la Comarca.

Según el Padrón Municipal de habitantes del año 2015, Torralba de Ribota cuenta con una población de 186 habitantes, manteniéndose en los últimos años estabilizada.

Cuarto. — De entre los aspectos de carácter urbanístico a tener en cuenta, destacar:

#### USOS DEL SUELO:

Usos	Hectáreas	%
Superficies artificiales	0	0
Zonas agrícolas	1573,5	48,4
Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos	1677,6	51,6
Zonas húmedas	0,0	0,0
Superficies de agua	0,0	0,0

#### PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTES:

Las viviendas según su tipo son las siguientes:

Viviendas según tipo	
	Viviendas
<b>Total</b>	<b>216</b>
Principales	98
Convencionales	98
Alojamientos	0
No principales	118
Secundarias	101
Vacías	17

#### EQUIPAMIENTOS:

Se citan en la memoria, como equipamientos del municipio, los siguientes:

—Equipamientos docentes: Escuela (Pertenece al C.R.A. Río Ribota de Aniñón).

—Equipamientos sociales: Consultorio médico, ayuntamiento, local social polivalente, zona verde recreativa.

—Equipamiento religioso: Iglesia, cementerio.

—Equipamientos deportivos: Pabellón deportivo, piscina descubierta, pista polideportiva, frontón.

—Otros: Parada de autobuses, báscula, depósitos de agua.

#### INFRAESTRUCTURAS:

—Abastecimiento, distribución de aguas y saneamiento: La localidad dispone de abastecimiento, distribución de aguas y saneamiento (según proyectos redactados en la segunda mitad del pasado siglo XX) de características suficientes para atender las necesidades de la población.

—Red eléctrica y alumbrado: En general, la red eléctrica y de alumbrado es suficiente para cubrir las necesidades de los habitantes del pueblo. En buena parte del pueblo las luminarias se han renovado recientemente, por lo que su estado es óptimo.

—Pavimentación: La pavimentación global del pueblo se puede considerar como óptima y suficiente. De las visitas efectuadas por el equipo redactor, se constata que el estado general es bueno, al menos en las zonas que se encuentran más habitadas. En los últimos años se han acometido importantes actuaciones de mejora. No obstante, se han detectado algunas carencias en zonas marginales del núcleo urbano.

—Mobiliario urbano: Torralba de Ribota dispone de varios espacios que centralizan la vida social de sus habitantes; en estas zonas (principalmente plazas) se dispone de mobiliario urbano adecuado para las necesidades.

#### ESTRUCTURA URBANA:

El núcleo urbano de Torralba de Ribota se desarrolló a partir de dos espacios centralizadores como son la Iglesia de San Félix (junto a su plaza contigua) y la Plaza de España. Podría decirse que el casco urbano es la unión de dos "núcleos" a Norte y a Sur cuyo eje vertebrador y de enlace sería la Calle Mayor (en cuyo centro estaría el Ayuntamiento), presentando todo el conjunto una forma similar a la de un ocho.

Es importante tener en cuenta la existencia de solares vacíos, casas deshabitadas o en ruina que presenta el casco urbano. Tomando como referencia el límite de suelo Urbano planteado en la presente DSU (que se extiende sobre una superficie total de 95.000m<sup>2</sup>), los solares vacíos representarían unos 20.000m<sup>2</sup>, es decir, alrededor de un 20%.

No existe ninguna zona habilitada como suelo o polígono industrial, y únicamente se encuentran diseminados algún pequeño taller o almacén relacionados con el sector agroalimentario o con pequeñas industrias familiares.

Se ha constatado que en la zona comprendida entre la N-234, la línea ferroviaria (hoy día en desuso) y el río Ribota existe un número destacado de construcciones irregulares de diversas tipologías y usos que están fuera del suelo urbano. Algunas de esas construcciones se encuentran en zonas donde la susceptibilidad de riesgos de inundación es alta, por encontrarse o bien en las cercanías del río Ribota o bien próximas a algunos de los barrancos que descienden desde las estribaciones de la Sierra de La Virgen.

#### PROTECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES SEGÚN IDEARAGÓN:

Según el Visor del Régimen Jurídico del Territorio de la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEAragón), el término municipal de Torralba de Ribota tiene las siguientes protecciones ambientales y sectoriales:

—LIC Hoces de Jalón.

—Montes de utilidad pública.

—Valdelázar.

—Armantes.

—Quebracántaros.

—La Sierra.

—Especies protección especial/amenazadas: Ámbito de protección del *Austroptambius pallipes* y *Hieraetus fasciatus*.

—Vías Pecuarias:

—Colada de Las Pozas.

—Colada de Castilla.

—Vereda del Alto de Doña Águeda.

—Carreteras:

—Red Nacional: N-234.

—Red Provincial: CV-7.

Quinto. — En relación con la justificación de esta Delimitación, la necesidad deriva de la estratégica ubicación del municipio así como de la presencia de un entorno natural y cultural de destacado valor. En dicha DSU se plantean los siguientes objetivos generales.

—Priorizar la consolidación de un núcleo urbano que presenta algunos vacíos urbanos dentro de los límites propuestos.

—Permitir un desarrollo urbanístico ordenado y acorde a las necesidades reales.

—Disponer de unas Ordenanzas que regulen de manera sencilla pero adecuada los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, así como el régimen básico de licencias, finales de obra o la protección de la legalidad.

Sexto. — Por lo que se refiere al contenido de la Delimitación de suelo, de acuerdo con la regulación del artículo 71 TRLUA, el documento técnico de la presente Delimitación cuenta con el contenido siguiente:

—La identificación del ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano.

—Las rasantes y las alineaciones del sistema viario existente, completando las necesarias.

—Las ordenanzas de edificación y urbanización, usos de inmuebles y ordenación de volúmenes.

Se ha optado por incluir en el documento técnico el contenido complementario que permite el TRLUA, esto es, la identificación perimetral del suelo no urbanizable especial. También se establecen ordenanzas de condiciones de suelo no urbanizable derivadas de la legislación vigente.

Por lo que respecta a la clasificación del suelo, cabe indicar que la delimitación propuesta responde a una forma compacta que se desarrolla a partir de los dos hitos centrales del núcleo. El cumplimiento de los requisitos de suelo Urbano ha quedado claramente constatado, dado que se dispone de todos los servicios urbanísticos suficientes o bien se está en disposición de poder contar con todos ellos sin otras obras que las de conexión.

La Calle Mayor estructura el pueblo en su conjunto y en precisamente en todo su entorno, así como en los alrededores de la Iglesia de San Félix y la Plaza de España, es donde existe una mayor consolidación urbana y una estructura de manzanas más definidas; todo ello es menos evidente en las zonas más exteriores o de borde, justo donde se establece la línea que separa el suelo urbano del resto de suelos.

Por el Norte, el límite queda bastante definido por la orografía del terreno, dado que la línea de delimitación discurre por las traseras de algunas construcciones que están construidas precisamente en el límite de donde comienza el desnivel que asciende hasta lo alto de uno de los cerros que presiden la localidad. Al Sur, el denominado Camino de la Soledad (que se encuentra justo en el límite de una zona que presenta una cierta pendiente), es el claro límite del suelo urbano, dado que el viario se sitúa en el límite del desnivel. Se incluye una vivienda existente que dispone de todos los servicios y cumple, por tanto, con lo establecido para el suelo Urbano. La zona Este, queda también bastante definida por la propia orografía, dado que por esta zona las curvas de nivel descienden hacia la zona de un barranco que procede la parte más elevada del municipio. Finalmente, el límite Oeste queda muy bien definido en la zona Sur (la desarrollada alrededor de la Iglesia de San Félix), debido a que el terreno del núcleo habitado queda en alto, mientras que en el sector Norte no hay un relieve tan determinante.

Con carácter general, la delimitación se ajusta a los límites reales en las zonas exteriores del casco, optando por una interpretación que da preponderancia a un intento de consolidación interna dada la presencia de algunos vacíos urbanos, y teniendo en cuenta que la presión urbanística en el municipio ha sido —incluso en años de expansión urbanística— y es prácticamente nula.

No obstante, cabe destacar la zona Este del núcleo urbano, en la que se ha planteado un límite que incluye algunas zonas que si bien catastralmente no constan como suelos urbanos, sí que están en disposición de disponer de los servicios urbanos con simples obras de conexión con las instalaciones preexistentes; además, se diseña la apertura de un viario (en la zona sur de este límite Este) que permitiría enlazar con el ya existente que bordea la zona de las piscinas. Precisamente parte de esta zona permite establecer unos fondos de veinte metros (20 m) para posibilitar la edificación.

En cuanto a las alineaciones, quedan representadas en el plano de ordenación (señalando en trazado discontinuo aquellas que se proponen para ensanchar o crear nuevos viarios), cerrando grandes unidades de manzana allí donde estas están definidas. Por lo general, la estructura de los viarios (más sinuosos en las proximidades de la Iglesia de San Félix y de la Plaza de España) permite sin dificultad el acceso en vehículo y únicamente se propone el ajuste en algunas calles.

Existen algunas zonas en las que se recomienda formular un Estudio de Detalle.

Todos los terrenos ubicados fuera de esa delimitación tendrán la consideración de suelo no urbanizable. Sobre el mismo, sus usos y/o posibles construcciones se ajustarán a lo establecido en la vigente Ley de Urbanismo de Aragón y demás legislación concordante.

En la memoria descriptiva también se hace alusión al patrimonio cultural, destacando dos Bienes de Interés Cultural emplazados en suelo urbano, la Iglesia de San Félix y la Torre. Como documentación integrante de la presente DSU se incluyen como ANEXO unas fichas donde se detallan pormenorizada e individualmente estos dos elementos junto con cada uno de los distintos elementos del patrimonio arquitectónico del municipio, emplazados en suelo urbano y suelo no urbanizable, según datos del Sistema de Información del Patrimonio Cultural (SIPCA), así como en base al estudio efectuado por el equipo redactor.

Séptimo. — En relación al suelo urbano indicar en primer lugar que está constituido por los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 12 a) y 12 b) del TRLUA, se han comprendido dentro de la Delimitación de suelo proyectada. Se distinguen las siguientes áreas tipológicas homogéneas:

a) Manzanas de ordenación cerrada. (MOC). Manzanas consolidadas situadas principalmente en la zona central del núcleo urbano.

b) Manzanas de ordenación libre. (MOL). Manzanas situadas principalmente en las zonas que quedan en el límite del suelo urbano y presentan una menor consolidación.

c) Equipamiento. Corresponde a aquéllos señalados como tales en el plano de ordenación.

d) Zona verde y espacios libres. Corresponde a los espacios libres y zonas verdes señaladas en los planos de ordenación.

Octavo. — Por lo que respecta al análisis de las ordenanzas en relación al suelo urbano es conveniente destacar los siguientes aspectos:

#### A) REQUISITOS ESPECIALES:

En los suelos urbanos situados en zona potencialmente inundable por las avenidas del barranco que discurre al noreste del núcleo urbano (identificados como ZI. Zona de Inundabilidad en el Plano de Ordenación PO.1) y siempre y cuando las nuevas construcciones alberguen usos vulnerables (residencial, escolar,...), se deberán analizar los riesgos y adoptar las medidas necesarias con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil al efecto. En esta zona será necesario disponer de un Estudio de Inundabilidad con carácter previo a la realización de construcciones destinadas a albergar usos vulnerables (residencial, educativo, asistencial, etc.). Asimismo, todas las obras y construcciones requerirán la Autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Ebro, previa a la licencia municipal de obras con las prescripciones que figuran en el apartado siguiente referidas a la cota de la planta habitable.

Cuando se trate de usos residenciales u otros especialmente vulnerables (educativo, asistencial, etc.), en actuaciones de nueva planta, la obligación de establecer la cota de la planta habitable por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de período de retorno una vez que esta haya sido determinada a través de un Estudio de Inundabilidad. Asimismo, las nuevas construcciones situadas en zona inundable deberán prever en su ejecución el efecto erosivo de las aguas en situaciones de avenida y las posibles afecciones como consecuencia de variaciones en el nivel freático.

#### B) USOS ADMITIDOS:

Residencial: Permitida la vivienda unifamiliar y colectiva.

Comercial: Pequeño comercio en PB.

Hotelero: Sin más limitaciones que las derivadas de la preceptiva legislación sectorial.

Oficinas: Sin más limitaciones que las derivadas de la preceptiva legislación sectorial.

Religioso: Sin más limitaciones que las derivadas de la preceptiva legislación sectorial.

Cultural: Sin más limitaciones que las derivadas de la preceptiva legislación sectorial.

Deportivo: Se autoriza la construcción e instalaciones para la práctica del deporte, siempre que no constituyan espectáculo público.

Industrial: Se permiten todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. En todo caso, serán preceptivas para su instalación todas las oportunas licencias y autorizaciones en la materia.

Almacenamiento: Se admiten almacenes en PB, semisótano o sótano, a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos o incompatibles con el uso residencial.

Agrícola/Ganadero: Se permiten todas aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial siempre que no comporten molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos y viandantes, estándose en cualquier caso a lo establecido por la legislación sectorial al respecto.

#### C) CONDICIONES GENERALES:

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de febrero de 1944 (Ministerio de la Gobernación), por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas. Asimismo, cumplirán con todas las disposiciones vigentes de carácter general que les sea de aplicación. En particular se justificará expresamente en los proyectos el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) o en las normas vigentes que la sustituyan, actualicen o complementen.

#### D) PARCELA MÍNIMA:

La parcela mínima será la existente, siempre que sobre la misma sea posible cumplir con las condiciones para una vivienda que tenga las dimensiones mínimas habitables. En el supuesto de segregaciones o en suelos vacantes de manzanas no consolidadas, el frente de parcela y la superficie mínima de la misma serán los que permitan ejecutar una edificación con las debidas condiciones higiénico-sanitarias y demás condiciones técnicas de habitabilidad según la normativa vigente. Manteniendo una superficie mínima de 120m<sup>2</sup> y un frente de fachada mínimo de 6m.

#### E) CONDICIÓN DE EXTERIOR:

Todas las viviendas tendrán condición de exterior. Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si dispone de un frente de fachada con una anchura mínima de 4m a vial público.

#### F) CONDICIONES DE VOLUMEN:

Altura máxima edificable y otras condiciones.

Se entiende por altura máxima edificable la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado medida en vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía.

En calles con pendiente, se harán escalonamientos en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical de 3 m.

En ningún caso, la altura máxima de cualquier edificación en suelo urbano sobrepasará los 10,50 m ni 3 plantas construidas sobre rasante del terreno en cada punto de fachada del edificio.

La altura máxima de cubierta desde la parte inferior del último forjado será de 3 m hasta cumbrera, no pudiendo sobresalir sobre esta línea nada más que chimeneas, antenas y elementos de obligado cumplimiento del CTE (Placas Solares); estas no se ubicarán primordialmente en la pendiente a fachada.

La altura permitida se fijará de acuerdo con las siguientes condiciones, distinguiendo entre manzanas de Ordenación Cerrada y/o de Libre Ordenación (queando grafiados los ámbitos de aplicación en el Plano de Ordenación PO-1.):

a) Manzanas de ordenación cerrada: La altura máxima edificable y el número de plantas será aquella resultante de la que mantengan los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas y se considerara altura media al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas y/o altura de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de la fachada de los edificios construidos en el tramo consolidado. Del número de plantas que así resulte se despreciará la fracción decimal igual o inferior a 5 décimas en lo referido al número de plantas. Si la fracción decimal fuera superior a 5 décimas el número de plantas se incrementará en una unidad. Respecto a la altura máxima será la media resultante que podrá sobrepasarse en 1,50 metros como altura máxima para el solar objeto. En cualquier caso el número máximo de plantas será de tres, baja más dos alzadas. No se fija un número mínimo de plantas.

Los retranqueos se rigen por condiciones estéticas detalladas más adelante.

b) Manzanas de ordenación libre. Si la línea de fachada correspondiente al tramo de calle no estuviese edificada en sus dos terceras partes, se fijará la altura de las edificaciones en función del ancho de la calle según la siguiente tabla:

Ancho de la calle	Altura máxima	Número máximo de plantas
Menor de 6 m	9,20 m	3
Mayor de 6 m	10,50 m	3

Para los solares que forman esquina con calles de diferentes anchuras se aplicará, en la de menor ancho, la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, en una longitud máxima de 10 m. En caso de que exista chaffán, la longitud se medirá desde la arista del chaffán de la calle de menor ancho. En caso de existencia de una curva, de acuerdo entre las alineaciones de ambas calles, esta longitud se medirá desde el punto de tangencia correspondiente a la calle de menor ancho.

Se permiten los retranqueos (máximo 3 m de retranqueo frontal, posterior y a linderos y mínimo 1 metro frontal y 2 metros lateral, pero sin que en ningún caso ello conlleve el hecho de dejar medianeras vistas). Se permiten los vallados y cerramientos de parcela.

#### CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE.

Por encima de la altura máxima permitida en cada caso, únicamente se autorizará la construcción de cubiertas, chimeneas, y salas o cuartos de instalaciones, incluido el cuarto de ascensor dentro del diedro que forma la cubierta, con una pendiente máxima del 35%.

#### PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE.

Para viviendas y oficinas, se establece una profundidad máxima edificable de 15m en plantas alzadas. En planta baja, su totalidad. En el resto de usos la totalidad de la superficie en planta.

#### VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS.

No se permitirán vuelos que no estén a una altura superior a los 3,50 m, medidos desde el nivel de la rasante en la parte más alta de esta en cada fachada. No se permiten cuerpos volados cerrados. El vuelo máximo permitido se establece en función de la anchura de la calle y responderá a los siguientes parámetros:

Ancho de la calle	Vuelo máximo
Menor de 6 m	0,30 m
Igual o mayor de 6 m	1/12 del ancho de la calle

La distancia del vuelo a las medianeras será como mínimo una distancia igual a la del vuelo.

#### ALINEACIONES.

Las alineaciones en el suelo urbano son las que figuran en la documentación gráfica de la Delimitación de suelo Urbano.

#### G) CONDICIONES ESTÉTICAS:

Dentro del entorno urbano se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de tal modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes. Para ello, en los proyectos de ejecución será obligatorio presentar un documento gráfico con las fachadas a vial con los edificios colindantes de forma esquemática y con el tratamiento de que dispongan.

Con carácter general se establece lo siguiente:

— Los materiales de fachada serán los habituales del lugar, quedando prohibidos revestimientos de plástico, metálicos o fibrocemento.

— Las tonalidades en fachadas se harán únicamente en los tonos similares a los existentes que mejor se adapten a la comía predominante en el entorno, recomendándose las gamas marrones, terrosas y grises, prohibiéndose las que no correspondan a estas y no permitiéndose los encalados y/u otras comías discordantes.

— Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

— Las cubiertas de los edificios serán inclinadas, con una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%). No se permiten las terrazas planas descubiertas en las cubiertas.

— Queda prohibido el aprovechamiento bajo cubierta, así como la utilización de materiales tipo VELUX y lucanas.

— Se recomienda el uso de teja cerámica curva árabe en tonalidades terrosas, propias de la zona. Se prohíbe el uso de pizarra, uralita, teja de hormigón de

color negro, chapa galvanizada, o similares, permitiéndose el uso de elementos metálicos con forma y tonalidad similar a la teja.

Por otra parte, y dada la existencia de numerosos solares vacíos dentro del núcleo urbano, se establece la prohibición de edificaciones retranqueadas respecto del vial cuando ello suponga que queden paredes medianeras a las vistas. En todo caso, se permite el retranqueo cuando el cuerpo del nuevo edificio, con una profundidad máxima de 4 m impida esta visión, evitando el realizar únicamente tratamiento sobre la medianera y/o incluso la ejecución de un muro de cierre.

Noveno. — En relación a la definición y contenido del documento, se constata su correspondencia con los requisitos establecidos en el TRLUA. La definición y el grado de precisión del contenido del documento se consideran adecuados en términos generales teniendo en cuenta la cartografía disponible y la fidelidad pretendida.

Las condiciones de Torralba de Ribota (referidas a su evolución de población, dinámica económica y a su ritmo de crecimiento) pueden justificar la conveniencia de la adopción de una Delimitación de suelo Urbano como instrumento de ordenación, que se limite a regular en suelo urbano las condiciones urbanísticas exigibles para la edificación y usos del suelo.

De acuerdo con la memoria aportada, partiendo de la situación actual del núcleo urbano de Torralba de Ribota, así como de la cartografía catastral que distingue entre suelo urbano y rústico, se ha planteado una delimitación de suelo Urbano en la que la consideración de urbano tiene su fundamento en lo establecido en el artículo 12 del vigente TRLUA y que, en todo caso, se ajusta a un uso racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

Se definen las alineaciones de viario, junto con unas normas edificatorias dirigidas al mantenimiento de la escena urbana existente y a asegurar la correcta ejecución de las nuevas edificaciones.

Se debe señalar que, dado que este se trata de un municipio que se puede acoger al régimen urbanístico simplificado, y carece de Plan General, de acuerdo con el artículo 289 TRLUA, será aplicable el régimen de zona de borde sin necesidad de previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno, o salvo que los usos admisibles en zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico aplicable al suelo no urbanizable correspondiente incluido en dicha zona de borde, por ejemplo, por protecciones sectoriales que hagan merecer al suelo la clasificación de suelo no urbanizable especial.

En cuanto a la delimitación, no se observan inconvenientes a su inclusión en suelo urbano, por tener ya los servicios urbanísticos o poder contar con ellos mediante conexión directa a las redes ya existentes y cercanas. Las zonas de ampliación de suelo urbano situadas al Este y Noreste ya cuentan con los servicios necesarios. El vial que se incluye al Sureste, se trata de un camino no pavimentado y no cuenta con los servicios urbanísticos necesarios pero se constata su fácil conexión con las redes existentes.

En cuanto a la inclusión en suelo urbano de los equipamientos municipales, esta se considera correcta.

En lo que concierne a la Zona potencialmente Inundable situada en la zona Noreste del núcleo representada e identificada como Z.I. en el plano de ordenación, se deberá analizar los riesgos y adoptar las medidas necesarias conforme a lo establecido en los informes de Confederación Hidrográfica del Ebro y Protección Civil tal y como se recoge en las normas urbanísticas.

Por último, en relación a las nuevas alineaciones propuestas, no se observan inconvenientes.

Décimo. — En relación con el suelo no urbanizable Especial, señalar que la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial es un contenido complementario que puede o no incluirse en la documentación de la Delimitación de suelo Urbano, debiéndose entender a título informativo, y como tal, recogerse en planos de información, como así se hace en la presente DSU de Torralba de Ribota.

Undécimo. — Respecto a los informes sectoriales. Se deberán cumplir las prescripciones y tener en cuenta las recomendaciones recogidas en los diferentes informes sectoriales emitidos.

Sin perjuicio de que se hayan subsanado los errores detectados en el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo (Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones) con fecha 12 de noviembre de 2015, se les deberá remitir la documentación como solicitan en el propio informe.

Se hace un recordatorio de la prescripción n.º 10 del informe de la Dirección General de Justicia e Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil en relación al análisis por técnico competente del talud situado en la confluencia de la calle A con el camino de la Soledad, al objeto de que este determine posible riesgo por colapso de las cavidades observadas.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente la Delimitación de suelo Urbano de Torralba de Ribota.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Torralba de Ribota.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, y las normas urbanísticas, en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

## NORMAS URBANÍSTICAS

## T.I. DISPOSICIONES GENERALES

## 1.1. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO

Artículo 1.º *Objeto.*

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación en el municipio de Torralba de Ribota (Zaragoza), garantizando la posibilidad de que esta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Artículo 2.º *Alcance.*

Las disposiciones se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas Ordenanzas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas Ordenanzas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes en el momento de su aplicación, siendo a fecha de elaboración de la presente (con carácter principal): 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, Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, Orden de 12 de abril de 1991, del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, por la que se da publicidad al Acuerdo de Aprobación Definitiva de las normas subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza, así como toda la legislación urbanística y sectorial que sea de aplicación al respecto.

Artículo 3.º *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 ámbito territorial del Término Municipal de Torralba de Ribota, objeto de Delimitación de suelo Urbano.

Artículo 4.º *Ámbito temporal.*

Estas Ordenanzas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio en el BOPZ, siendo ejecutivos en todo su contenido.

Si la aprobación se hubiera otorgado a reserva de la subsanación de alguna deficiencia, mientras no se efectúe, carecerá de ejecutoriedad en las materias o zonas a las que se refiera.

La vigencia de estas Ordenanzas es indefinida mientras no se den supuestos de revisión o modificación o sea acordada la revisión o sustitución por un planeamiento urbanístico general y este sea definitivamente aprobado.

Artículo 5.º *Administración actuante.*

Corresponde la aplicación e interpretación de las presentes Ordenanzas al Ayuntamiento de Torralba de Ribota, si bien, respecto a la interpretación, la Corporación podrá recabar en su caso criterios del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza u organismo que —en su caso— le sustituya.

## 1.2. EFECTOS DE SU APROBACIÓN

Artículo 6.º *Publicidad.*

Las presentes Ordenanzas serán públicas y cualquier persona que lo desee podrá consultarlo en los locales del Ayuntamiento de Torralba de Ribota (y, en su caso, en la página Web del citado Ayuntamiento).

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento de Torralba de Ribota le informe por escrito, en el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde la entrada de la solicitud del régimen urbanístico aplicable a una finca.

Artículo 7.º *Obligatoriedad.*

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y a lo contenido en la Delimitación de suelo Urbano.

Artículo 8.º *Edificios fuera de ordenación.*

(Correspondencia con el artículo 82 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de la Delimitación de suelo Urbano que resulten disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán clasificados como fuera de ordenación.

En estos edificios e instalaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble.

Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince (15) años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

## 1.3. ESTATUTO URBANÍSTICO DE CIUDADANÍA

Artículo 9.º *Derechos y deberes del ciudadano.*

(Correspondencia con los artículos 19 y 20 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

Las Administraciones públicas promoverán los siguientes derechos:

- a) A un medio ambiente urbano adecuado en el núcleo existente.

b) Al acceso a toda la información urbanística de la que dispongan las Administraciones Públicas en los términos establecidos en la Ley de Urbanismo de Aragón y demás disposiciones aplicables.

c) A la participación en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de cualesquiera instrumentos de ejecución y aplicación de este.

d) Al ejercicio de la acción pública conforme a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, mediante los correspondientes recursos o acciones, para exigir la observancia de la legislación reguladora de la actividad urbanística.

Por su parte, todos los ciudadanos tienen los siguientes deberes en relación con la actividad urbanística de las Administraciones públicas:

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

b) Preservar el patrimonio cultural aragonés.

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

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

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

Todo ello, sin perjuicio de todos los derechos y deberes contemplados en la vigente Ley de Urbanismo de Aragón que, en su caso, sean de aplicación.

## 1.4. DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 10. *Contenido.*

(Correspondencia con el artículo 254 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles sitos en el Término Municipal de Torralba de Ribota, deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por parte del Ayuntamiento de Torralba de Ribota, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón o norma que —en su caso— la sustituya.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Artículo 11. *Procedimiento.*

(Correspondencia con el artículo 255 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. El alcalde de Torralba de Ribota podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

Artículo 12. *Subvenciones.*

(Correspondencia con el artículo 256 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el diez por ciento (10%) de dicho presupuesto.

2. En todo caso, el Ayuntamiento de Torralba de Ribota deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al Ayuntamiento de Torralba de Ribota, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

Artículo 13. *Opción.*

(Correspondencia con el artículo 257 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el Ayuntamiento de Torralba de Ribota pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

#### Artículo 14. *Cumplimiento.*

(Correspondencia con el artículo 258 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento de Torralba de Ribota compruebe su adecuación a lo ordenado.

2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento de Torralba de Ribota podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.

#### Artículo 15. *Ejecución forzosa.*

(Correspondencia con el artículo 259 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a un (1) mes.

2. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento (10%) del coste estimado de las obras ordenadas.

3. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas.

4. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, todo ello sin perjuicio de su posterior exigencia íntegra al obligado, junto a los intereses y gastos de gestión de las obras, hasta el límite del deber de conservación que resulte aplicable. En todo caso, el importe estimado de la ejecución subsidiaria podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

5. En cualquier momento podrá el Ayuntamiento de Torralba de Ribota optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

### 1.5. DECLARACIÓN DE RUINA

#### Artículo 16. *Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.*

(Correspondencia con el artículo 261 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de Torralba de Ribota, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 269.4. de la Ley de Urbanismo de Aragón o disposición al respecto que esté vigente en su momento.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. Se presumirá que el propietario ha sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble cuando se haya cumplido el deber de inspección periódica del edificio o construcción.

5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón.

6. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

- Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.

- Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

7. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento de Torralba de Ribota, se podrá decretar, de oficio o a instancia del interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.

8. El plazo para la resolución y notificación en el procedimiento de ruina será de seis (6) meses, produciéndose, a falta de notificación de la resolución expresa en plazo, la caducidad del mismo si se inició de oficio, o considerándose desestimada la declaración si aquél se inició a instancia de parte.

#### Artículo 17. *Ruina inminente.*

(Correspondencia con el artículo 262 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica, el Alcalde Torralba de Ribota estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El Ayuntamiento de Torralba de Ribota será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

#### Artículo 18. *Alteración de la ruina.*

(Correspondencia con el artículo 263 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento de Torralba de Ribota podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis (6) meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón (o norma vigente).

### 1.6. TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

[En cuanto al régimen de licencias, se atenderá a lo establecido en la legislación urbanística vigente en el momento de aplicación, transcribiéndose parte de la que está en vigor a fecha de elaboración de las presentes Ordenanzas].

#### Artículo 19. *Exigencia.*

(Correspondencia con el artículo 225 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

#### Artículo 20. *Licencia urbanística.*

(Correspondencia con el artículo 226 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde Torralba de Ribota autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

- Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo (cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación).

- Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.

- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.

e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

3. En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

#### Artículo 21. *Efectos.*

(Correspondencia con el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde Torralba de Ribota, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

2. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

#### Artículo 22. *Control.*

(Correspondencia con el artículo 230 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. En cualquier momento el Ayuntamiento de Torralba de Ribota podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad vigente.

2. El alcalde de Torralba de Ribota podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en la Ley de Urbanismo de Aragón (o normativa vigente en su momento) cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.

#### Artículo 23. *Resolución única.*

(Correspondencia con el artículo 231 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. El plazo para resolver las licencias urbanísticas se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

#### Artículo 24. *Régimen.*

(Correspondencia con el artículo 232 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación vigente en el momento de la resolución, siempre que esta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo sobre la pertinencia de las obras.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

#### Artículo 25. *Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.*

(Correspondencia con el artículo 234 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Podrá promoverse la edificación de parcelas con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

2. Los solicitantes deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificarán la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en el plazo que se establezca en la licencia, o en su defecto, en plazo inferior a tres (3) años.

#### Artículo 26. *Procedimiento.*

(Correspondencia con el artículo 238 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.

3. Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres (3) meses.

4. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.

5. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un (1) año.

#### Artículo 27. *Silencio administrativo.*

(Correspondencia con el artículo 239 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística establecidos en la Ley de Urbanismo, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

### 1.7. FINAL DE OBRAS

#### Artículo 28. *Comunicación al Ayuntamiento.*

1. Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de quince (15) días lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento de Torralba de Ribota mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado de final de obras, suscrito por el facultativo director y técnico ayudante.

2. En ningún caso podrán quedar las obras sin concluir interiormente, ni en sus fachadas en forma que menoscaben el aspecto de la vía pública, desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble para el uso para el que fueron proyectados.

3. En el plazo de siete (7) días siguientes a la terminación de las obras, el propietario deberá:

- Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
- Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

En caso contrario, el Ayuntamiento de Torralba de Ribota actuará con cargo al propietario.

### 1.8. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

#### Artículo 29. *Obras y usos en curso de ejecución.*

(Correspondencia con el artículo 268 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Cuando se estuviera realizando algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde Torralba de Ribota dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte pertinente, a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos (2) meses, inicie la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso, en la parte pertinente, a costa del interesado.

2. En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde Torralba de Ribota deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.

3. Transcurridos seis (6) meses desde el inicio del procedimiento de protección de legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.

#### Artículo 30. *Obras terminadas.*

(Correspondencia con el artículo 269 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Si se hubiese concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde Torralba de Ribota, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.

2. Salvo prueba en contrario, se presumirá como fecha de finalización de las obras la de comprobación de esa circunstancia por el Ayuntamiento de Torralba de Ribota. Se podrá utilizar cualquier medio de prueba para acreditar la terminación de las obras en fecha determinada y, en todo caso, los medios establecidos en la legislación estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. Si la edificación se realizara sobre terrenos considerados como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde Torralba de Ribota adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la trasgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene.

5. Transcurridos seis (6) meses desde el inicio del procedimiento de protección de legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.

#### Artículo 31. *Ejecución forzosa.*

(Correspondencia con el artículo 270 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. Las administraciones públicas competentes en materia de disciplina urbanística adoptarán las medidas establecidas en los artículos precedentes con el fin de restablecer la legalidad urbanística y reponer la realidad física alterada como consecuencia de cualquier actuación no ajustada al ordenamiento jurídico urbanístico. A tal efecto, dictarán resolución que ponga fin al procedimiento administrativo y concretarán las medidas de demolición, reconstrucción o cesación definitiva del uso ilegal o cualquier otra dirigida a estos fines que deban realizarse a costa del interesado. En dicha resolución se otorgará un plazo para que puedan hacerse efectivas, de forma voluntaria, las medidas acordadas, advirtiéndose que, en caso de no cumplir con las mismas, la Administración procederá a la ejecución forzosa mediante la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas.

2. Cuando se determine la imposición de multas coercitivas, su periodicidad no podrá ser inferior a un (1) mes. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento (10%) del coste estimado de las obras ordenadas. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria, todo ello sin perjuicio de su posterior exigencia íntegra, junto a los intereses y gastos de gestión de las obras que se hayan generado. En todo caso, el importe estimado de la ejecución subsidiaria podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva. En cualquier momento podrá el órgano competente optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

3. El plazo máximo para el cumplimiento, voluntario o forzoso, de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística será de seis (6) años desde que adquiera firmeza administrativa el acto que las acuerde. Transcurrido ese plazo, las instalaciones, construcciones o edificaciones quedarán en la situación urbanística descrita en el apartado cuarto del artículo precedente, lo que no comportará la cancelación de la inscripción de la orden de demolición o de otras medidas de restablecimiento que hayan accedido al Registro de la Propiedad.

#### Artículo 32. *Suspensión de licencias.*

(Correspondencia con el artículo 271 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. El alcalde de Torralba de Ribota dispondrá la suspensión de los efectos de títulos habilitantes de naturaleza urbanística, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón o normativa vigente en su momento.

2. El alcalde de Torralba de Ribota procederá, en el plazo de diez (10) días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase el título habilitante. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase el título habilitante, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables. Tratándose de título habilitante u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

4. La procedencia de indemnización por causa de anulación de títulos habilitantes en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme al régimen establecido en la legislación estatal sobre responsabilidad patrimonial de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

5. Se considera que unas obras amparadas por el título habilitante u orden de ejecución están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y si falta este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones señaladas para el caso anterior o, a falta de este, desde que el titular de la licencia comunique al municipio la finalización de las obras.

En defecto de los documentos señalados en las letras anteriores, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración.

## T.II. REGULACIÓN DEL SUELO

### Artículo 33. *Consideración de los suelos.*

Los terrenos que comprenden la totalidad del Término Municipal de Torralba de Ribota, a los que se extiende el ámbito territorial de estas Ordenanzas y de conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Urbanismo de Aragón, se distinguen en:

- Suelo urbano.
- Suelo no urbanizable.

### 2.1. SUELO URBANO

#### Artículo 34. *Suelo que comprende.*

Constituyen el suelo urbano los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 12 a) y 12 b) de la Ley de Urbanismo de Aragón, se han comprendido dentro de la Delimitación de suelo Urbano proyectada.

#### Artículo 35. *Requisitos para construir en Suelo Urbano.*

Será condición indispensable para poder edificar en Suelo Urbano la previa obtención de la oportuna licencia.

Del mismo modo, es preceptiva la elaboración de un estudio geotécnico previo a la edificación.

No podrá concederse licencia de edificación y consiguientemente no podrán ser edificadas, aquellas parcelas que no gocen de las condiciones de solar por no reunir todos los requisitos que se señalan en el artículo siguiente, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías expresadas en la Ley de Urbanismo de Aragón o normativa que — en su caso — le sustituya.

#### REQUISITOS ESPECIALES:

En los suelos urbanos situados en zona potencialmente inundable por las avenidas del barranco que discurre al noreste del núcleo urbano (identificados como ZI. Zona de Inundabilidad en el Plano de Ordenación PO.1) y siempre y cuando las nuevas construcciones alberguen usos vulnerables (residencial, escolar, etc.), se deberán analizar los riesgos y adoptar las medidas necesarias con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil al efecto. En esta zona será necesario disponer de un Estudio de Inundabilidad con carácter previo a la realización de construcciones destinadas a albergar usos vulnerables (residencial, educativo, asistencial, etc.). Asimismo, todas las obras y construcciones requerirán la Autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Ebro, previa a la licencia municipal de obras con las prescripciones que figuran en el apartado siguiente referidas a la cota de la planta habitable.

Cuando se trate de usos residenciales u otros especialmente vulnerables (educativo, asistencial, etc.), en actuaciones de nueva planta, la obligación de establecer la cota de la planta habitable por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de período de retorno una vez que esta haya sido determinada a través de un Estudio de Inundabilidad. Asimismo, las nuevas construcciones situadas en zona inundable deberán prevenir en su ejecución el efecto erosivo de las aguas en situaciones de avenida y las posibles afecciones como consecuencia de variaciones en el nivel freático. Dentro de la zona de flujo preferente se evitará la ejecución de nuevas edificaciones.

#### Artículo 36. *Solar.*

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que dispongan de los servicios urbanísticos según lo establecido en la vigente Ley de Urbanismo de Aragón, entendiéndose por tales:
- Red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
  - Servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica.
  - Servicios de telecomunicaciones.
  - Servicios de gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Todo ello en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, alumbrado y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

b) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o vías con vistas a regularizar alineaciones o completar la red viaria.

#### Artículo 37. *Normas de urbanización.*

Los proyectos de urbanización o de obras complementarias en el suelo urbano, se ajustarán a las siguientes normas:

- Abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a ciento cincuenta litros (150 l) por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y del tipo de construcción proyectado.

Será preciso justificar la disponibilidad de caudal suficiente, procedente de una red municipal.

El agua será potable si cumple las condiciones previstas por la Administración que tenga encomendada la competencia de determinarlas y comprobarlas.

En las nuevas redes que pudieran instalarse y/o cambiarse, la dimensión mínima será de un diámetro de cien milímetros (100 mm) y dieciséis (16) ATM en polietileno de alta densidad y en ningún caso la sustitución será inferior en capacidad a la existente.

- Saneamiento.

El caudal a tener en consideración será el que resulte de contabilizar los consumos humanos y los caudales pluviales. En todo caso, no se usarán diámetros de conducción general inferior a trescientos milímetros (300 mm), ni se admitirán velocidades menores de 0,30 m/seg.

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 más baja que la de abastecimiento de aguas, en la distancia que determine la normativa en vigor cuando sigan trazados coaxiales.

Del mismo modo, y en todo caso, se estará al cumplimiento de lo establecido en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, así como al Decreto 38/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos.

- Energía eléctrica y alumbrado público.

La dotación mínima de energía eléctrica para usos domésticos y de locales, será la que disponga el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, o la normativa vigente en su momento aplicable en la materia.

Las líneas de distribución serán preferentemente —siempre que sea posible— subterráneas.

El nivel de iluminación y de uniformidad se fijará de acuerdo con la importancia de los viarios, según establezca el Ayuntamiento de Torralba de Ribota.

- Red viaria.

Las características de trazado de cada vía aparecen definidas en los planos de la Delimitación de suelo para el suelo Urbano.

- Pavimentaciones.

En relación a las pavimentaciones, estas podrán ser:

- 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 sobre hormigón.

- Hormigón.

En las aceras que por su pendiente hayan de tener peldaño, este se formará con el mismo material que las aceras, siendo la diferencia de rasante será como máximo de doce centímetros (12 cm) y el espesor mínimo de sesenta centímetros (60 cm); en vías de anchura inferior a cinco metros (5 m) se realizarán mediante bordillo rebajado.

## 2.2. SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 38. Suelo que comprende.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que, dentro del ámbito de aplicación general, se encuentran fuera del límite de suelo Urbano efectuado en la Delimitación de suelo Urbano de Torralba de Ribota.

## T.III. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

### 3.1. CONDICIONES DE USOS

#### Artículo 39. Usos en suelo urbano.

Los usos admitidos en la zona delimitada como suelo urbano son los siguientes:

- Residencial: se permite la vivienda unifamiliar (y la vivienda colectiva).

- Comercial: se permite el pequeño comercio en planta baja (PB).

- Hotelero: sin más limitaciones que las derivadas de la preceptiva legislación sectorial.

- Oficinas: sin más limitaciones que las derivadas de la preceptiva legislación sectorial.

- Cultural: sin más limitaciones que las derivadas de la preceptiva legislación sectorial.

- Deportivo: se autoriza la construcción e instalaciones para la práctica del deporte, siempre que no constituyan espectáculo público.

- Religioso: sin más limitaciones que las derivadas de la preceptiva legislación sectorial.

- Industrial: se permiten todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. En todo caso, serán preceptivas para su instalación todas las oportunas licencias y autorizaciones en la materia.

- Almacenamiento: se admiten almacenes en planta baja, semisótano o sótano a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos o incompatibles con el uso residencial.

- Agrícola/Ganadero: se permiten todas aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial siempre que no comporten molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos y viandantes, estándose en cualquier caso a lo establecido por la legislación sectorial al respecto.

### 3.2. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

#### Artículo 40. Condiciones generales.

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1944 (Ministerio de la Gobernación), por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas (Boletín Oficial del Estado núm. 61, de 1 de marzo de 1944).

Asimismo, cumplirán con todas las disposiciones vigentes de carácter general que les sea de aplicación. En particular se justificará expresamente en los proyectos el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (Suplemento del BOE núm. 74, de 28 de marzo de 2006) o en las normas vigentes que la sustituyan, actualicen o complementen.

#### Artículo 41. Parcela mínima.

La parcela mínima será la existente, siempre que sobre la misma sea posible cumplir con las condiciones para una vivienda que tenga las dimensiones mínimas habitables.

En el supuesto de segregaciones o en suelos vacantes de manzanas no consolidadas, el frente de parcela y la superficie mínima de la misma serán los que permitan ejecutar una edificación con las debidas condiciones higiénico-sanitarias y demás condiciones técnicas de habitabilidad según la normativa vigente. Manteniendo una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup> y un frente de fachada mínimo de 6 metros.

#### Artículo 42. Condición de exterior.

Las viviendas tendrán condición de exterior. Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si dispone de un frente de fachada con una anchura mínima de cuatro metros (4 m) a vial público.

#### Artículo 43. Programa mínimo y dimensiones mínimas habitables.

Toda vivienda constará como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, inodoro y lavabo. La cocina y el comedor pueden también formar una pieza común cocina — comedor. El baño o aseo tendrá entrada independiente desde pasillo o distribuidor.

Las dimensiones mínimas de los elementos de una vivienda se atenderán a las siguientes:

Estancia	Superficie	Volumen
Dormitorio de una (1) cama	6 m <sup>2</sup>	15 m <sup>3</sup>
Dormitorio de dos (2) camas	10 m <sup>2</sup>	25 m <sup>3</sup>
Comedor-cuarto de estar	14 m <sup>2</sup>	35 m <sup>3</sup>
Cocina	6 m <sup>2</sup>	15 m <sup>3</sup>
Cocina-comedor	18 m <sup>2</sup>	45 m <sup>3</sup>
Aseo	3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup>

La anchura mínima de los pasillos será de noventa centímetros (0,90 m). Por su parte, en los vestíbulos la anchura mínima será de un metro y veinte centímetros (1,20 m).

La superficie mínima admisible para una vivienda serán treinta y seis metros cuadrados (36 m<sup>2</sup>), no obstante, se recomienda evitar viviendas de superficie menor de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>), entendiéndose que las viviendas de superficie inferior computan a efectos de densidad como una vivienda.

#### Artículo 44. Patios interiores.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a tres metros (3 m), cuando a él tengan luces y vistas habitaciones vivideras. Las luces rectas en ningún caso serán menores de dos metros (2 m) respecto del paramento de enfrente, la separación de un hueco al predio colindante será como mínimo de sesenta centímetros (0,60 m).

No se consideran habitaciones vivideras los baños, escaleras, pasillos y despensas.

#### Artículo 45. Condiciones de iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación natural directa al exterior por medio de huecos con superficie no inferior a una octava parte (1/8) de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos, baños o aseos sin ventilación natural directa, así como la salida de humos y gases de las cocinas, deberá existir ventilación según la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación o disposiciones que la complementen o sustituyan.

La salida de chimeneas debe prologarse al menos cuarenta centímetros (0,40 m) por encima de la cumbre o un metro y veinte centímetros (1,20 m) por encima del nivel del suelo cuando se trate de azoteas planas. En ningún caso, quedará por debajo del nivel superior de cualquier hueco de ventilación directa en paramentos situados a menos de ocho metros (8 m) de distancia.

#### Artículo 46. Desagüe de los edificios.

En todo el suelo urbano, será obligatorio el vertido a la red general de alcantarillado de las aguas negras o sucias, procedentes de los edificios. En el caso de industrias que pudieran producir con ellas algún tipo de contaminación, se tomarán las medidas correctoras oportunas que sean necesarias, previamente a su vertido.

Queda prohibida la construcción de pozos negros y cualquier otro método de recogida de aguas fecales, que no sea el previsto en la normativa sectorial de aplicación.

Cada industria individual, en caso de que su vertido no cumpliera las características admisibles fijadas en la legislación vigente deberá depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Se establece la obligación de que cada parcela en uso ganadero, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento de Torralba de Ribota o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

**Artículo 47. Acometidas.**

Las instalaciones de cada parcela se conectarán a las redes generales mediante una sola acometida para cada uno de los servicios. Por motivos justificables podrá autorizarse una segunda, pero desde una calle distinta a la primera.

La acometida a la red de vertido se realizará desde una arqueta de registro principal, por un ramal con una pendiente mínima del tres por ciento (3%) que conducirá todas las aguas recogidas al colector oficial, formando la unión de ambos, ángulos de noventa grados (90.º).

El resto de acometidas se realizará con arreglo a las normas de la empresa suministradora.

Realizadas estas, el propietario deberá reponer aquellos elementos de la urbanización que hubieran sido afectados con otros de la misma calidad y características que los existentes o de la forma que el Ayuntamiento disponga en concordancia con los del entorno.

**3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN**

**Artículo 48. Altura máxima edificable y otras condiciones.**

Se entiende por altura máxima edificable la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado medida en vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía.

En calles con pendiente, se harán escalonamientos en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical de tres metros (3 m).

En ningún caso, la altura máxima de cualquier edificación en suelo urbano sobrepasará los diez metros y medio (10,50 m) ni tres (3) plantas construidas sobre rasante del terreno en cada punto de fachada del edificio.

La altura máxima de cubierta desde la parte inferior del último forjado será de tres metros (3 m) hasta cumbre, no pudiendo sobresalir sobre esta línea nada más que chimeneas, antenas y elementos de obligado cumplimiento del Código Técnico de la Edificación [CTE] (Placas Solares); estas no se ubicarán primordialmente en la pendiente a fachada.

La altura permitida se fijará de acuerdo con las siguientes condiciones, distinguiendo entre manzanas de ordenación cerrada y/o de libre ordenación. (quedando grafiados los ámbitos de aplicación en el Plano de Ordenación PO-1.):

**a) Manzanas de ordenación cerrada**

La altura máxima edificable y el número de plantas será aquella resultante de la que mantengan los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas y se considerará altura media al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas y/o altura de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de la fachada de los edificios construidos en el tramo consolidado. Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a 5 décimas en lo referido al número de plantas. Si la fracción decimal fuera superior a 5 décimas el número de plantas se incrementará en una unidad.

Respecto a la altura máxima será la media resultante que podrá sobrepasarse en 1,50 metros como altura máxima para el solar objeto. En cualquier caso el número máximo de plantas será de tres, baja más dos alzadas. No se fija un número mínimo de plantas.

Los retranqueos se rigen por condiciones estéticas Art. 53.

**b) Manzanas de ordenación libre**

(Son aquellas zonas en las que, teniendo fachada a vial, no concurren las condiciones establecidas para las manzanas de ordenación cerrada).

Si la línea de fachada correspondiente al tramo de calle no estuviese edificada en sus dos terceras partes, se fijará la altura de las edificaciones en función del ancho de la calle según la siguiente tabla:

Ancho de la calle	Altura máxima	Número máximo de plantas
Menor de 6 m	9,20 m	3
Mayor de 6 m	10,50 m	3

Para los solares que forman esquina con calles de diferentes anchuras se aplicará, en la de menor ancho, la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, en una longitud máxima de diez metros (10 m). En caso de que exista chaflán, la longitud se medirá desde la arista del chaflán de la calle de menor ancho. En caso de existencia de una curva, de acuerdo entre las alineaciones de ambas calles, esta longitud se medirá desde el punto de tangencia correspondiente a la calle de menor ancho.

Se permiten los retranqueos [máximo tres metros (3 m) de retranqueo frontal, posterior y a linderos y mínimo 1 metro frontal y 2 metros lateral, pero sin que en ningún caso ello conlleve el hecho de dejar medianeras vistas]. Se permiten los vallados y cerramientos de parcela.

**Artículo 49. Construcciones por encima de la altura máxima edificable.**

Por encima de la altura máxima permitida en cada caso, únicamente se autorizará la construcción de cubiertas, chimeneas, y salas o cuartos de instalaciones, incluido el cuarto de ascensor dentro del diedro que forma la cubierta, con una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%).

**Artículo 50. Profundidad máxima edificable.**

Para viviendas y oficinas, se establece una profundidad máxima edificable de quince metros (15 m) en plantas alzadas. En planta baja, su totalidad.

En el resto de usos la totalidad de la superficie en planta.

**Artículo 51. Vuelos sobre espacios públicos.**

No se permitirán vuelos que no estén a una altura superior a los tres metros y medio (3,50 m), medidos desde el nivel de la rasante en la parte más alta de esta en cada fachada.

No se permiten cuerpos volados cerrados. El vuelo máximo permitido se establece en función de la anchura de la calle y responderá a los siguientes parámetros:

- Ancho de la calle y vuelo máximo:
  - Menor de 6 metros: 0,30 metros
  - Igual o mayor de 6 metros: 1/12 del ancho de la calle.

La distancia del vuelo a las medianeras será como mínimo una distancia igual a la del vuelo.

**Artículo 52. Alineaciones.**

1. Las alineaciones en el suelo urbano son las que figuran en la documentación gráfica de la Delimitación de suelo urbano.

**3.4. CONDICIONES ESTÉTICAS**

**Artículo 53. Condiciones estéticas.**

Dentro del entorno urbano se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de tal modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes. Para ello, en los proyectos de ejecución será obligatorio presentar un documento gráfico con las fachadas a vial con los edificios colindantes de forma esquemática y con el tratamiento de que dispongan.

Con carácter general se establece lo siguiente:

— Los materiales de fachada serán los habituales del lugar, quedando prohibidos revestimientos de plástico, metálicos o fibrocemento.

— Las tonalidades en fachadas se harán únicamente en los tonos similares a los existentes que mejor se adapten a la comía predominante en el entorno, recomendándose las gamas marrones, terrosas y grises, prohibiéndose las que no correspondan a estas y no permitiéndose los encalados y/u otras comías discordantes.

— Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

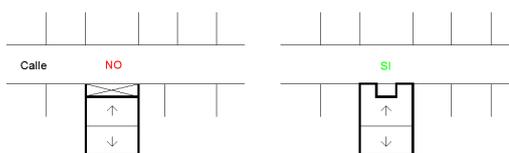
— Las cubiertas de los edificios serán inclinadas, con una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%). No se permiten las terrazas planas descubiertas en las cubiertas.

— Queda prohibido el aprovechamiento bajo cubierta, así como la utilización de materiales tipo VELUX y lucanas.

— Se recomienda el uso de teja cerámica curva árabe en tonalidades terrosas, propias de la zona. Se prohíbe el uso de pizarra, uralita, teja de hormigón de color negro, chapa galvanizada, o similares, permitiéndose el uso de elementos metálicos con forma y tonalidad similar a la teja.

Por otra parte, y dada la existencia de numerosos solares vacíos dentro del núcleo urbano, se establece la prohibición de edificaciones retranqueadas respecto del vial cuando ello suponga que queden paredes medianeras a la vistas. En todo caso, se permite el retranqueo cuando el cuerpo del nuevo edificio, con una profundidad máxima de cuatro metros (4 m) impida esta visión, evitando el realizar únicamente tratamiento sobre la medianera y/o incluso la ejecución de un muro de cierre

Se acompaña esquema de interpretación de retranqueos en manzanas de ordenación cerrada.



**T.IV. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE**

**4.1. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

**Artículo 54. Áreas que comprende.**

Tiene la consideración de suelo no urbanizable Especial según el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (art. 18, Disposición Adicional Primera):

- El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos

que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial (artículo 16 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, por remisión del artículo 18).

• Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole (artículo 16 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, por remisión del artículo 18).

Además, siempre que no tengan la condición de suelo urbano, los señalados en la Disposición Adicional Primera relativa a municipios que no dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, como es el caso de Torralba de Ribota:

a) Las riberas y la zona de policía de cien metros (100 m) de anchura de las márgenes en los cauces de corrientes continuas.

b) Los terrenos situados en una zona de doscientos metros (200 m) de anchura desde la cota correspondiente al mayor nivel ordinario de las aguas en las lagunas, estanques naturales y embalses superficiales.

c) Los terrenos situados en una zona de diez metros (10 m) de anchura a cada lado de las áreas arboladas que formen un ribazo o hilera de arbolado de longitud superior a cien metros (100 m).

d) Las áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un (1) árbol por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>), siempre que no sean objeto del cultivo agrícola.

e) Los terrenos con pendiente media superior al veinticinco por ciento (25%).

En virtud de ello, la DSU de Torralba de Ribota incluye como Suelo no urbanizable Especial lo incluido en el artículo que prosigue (sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación en su momento).

**Artículo 55. Régimen y usos.**

En el suelo No urbanizable Especial, además de lo contenido en la propia legislación sectorial, está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesión del valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial.

• **VÍAS PECUARIAS.**

En el suelo no urbanizable se evitará la edificación situada a menos de ocho metros (8 m) del borde exterior de la vía pecuaria, con excepción de aquellas obras de interés social y propiedad pública que sean autorizadas por el organismo competente. En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido, debiéndose garantizar en todo caso la integridad de las mismas.

Las existentes en el término municipal son las siguientes:

	Anchura legal	Anchura propuesta
Cordel de las Pozas	37,50 m	20 m
Vereda del alto de D <sup>a</sup> Agueda	20,89 m	10 m
Colada de Castilla	10 m	8 m

Normativa básica:

- ✓ Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.
- ✓ Orden de 12 de abril de 1991, del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, por la que se da publicidad al Acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

• **MONTES:**

El Dominio Público Forestal (Montes de Utilidad Pública) tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Normativa básica:

- ✓ Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón

• **ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA).**

Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Desfiladeros del río Jalón", con una extensión aproximada de tres mil seiscientos metros cuadrados (0,36 ha) dentro del municipio.

Área protegida que tiene por objeto la preservación y el mantenimiento de los hábitats de determinadas especies de aves.

Normativa básica:

- ✓ Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
- ✓ Decreto Legislativo 1/2015, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Espacios Protegidos de Aragón.
- ✓ Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

• **LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC).**

Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) "Hoces del Jalón", con una extensión aproximada de diez hectáreas (10 ha) dentro del municipio.

Incluye la protección de muchos seres vivos: desde plantas a insectos, desde peces a mamíferos, tanto dentro como fuera de esas zonas de conservación. Además, contempla específicamente la protección de hábitats (tipos de ambientes donde viven las especies)

Normativa básica:

- ✓ 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 silvestres.
- ✓ Decreto Legislativo 1/2015, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Espacios Protegidos de Aragón.
- ✓ Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

• **AGUAS:**

Las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros (5 m) de anchura para uso público.
- b) A una zona de policía de cien metros (100 m) de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.
  - ✓ Río Ribota.
  - ✓ Embalse de la Hoz.

Normativa básica:

- ✓ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- ✓ Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- ✓ Ley 10/2014 de aguas y ríos de Aragón.

• **CARRETERAS:**

Son vigentes las zonas de dominio público, servidumbre y afección, quedando prohibida cualquier edificación a menos de veinticinco metros (25 m) en la carretera de la Red Nacional (N-234), así como quince metros (15 m) en la integrante de la Red Comarcal y Local, medidos a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

- ✓ Carretera de la Red Nacional: N-234.
- ✓ Carretera de la Red Comarcal y Local: acceso a Torralba de Ribota.

Normativa básica:

- ✓ Ley 3/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- ✓ Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- ✓ Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- ✓ Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

• **PATRIMONIO CULTURAL:**

Son Bienes de Interés Cultural asumidos por ministerio de la Ley los castillos, escudos, emblemas, cruces de término y cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre y los monumentos megalíticos en toda su tipología existentes en Aragón.

Normativa básica:

- ✓ Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

• **RED DE ENERGÍA:**

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión estará en función de la legislación sectorial vigente. Por otra parte, quedan prohibidas las edificaciones si la línea eléctrica discurre a menos de:

- ✓ Cuatro metros (4 m) de cualquier parte de la edificación.
- ✓ Cinco metros (5 m) de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- ✓ Tres metros y treinta centímetros (3,30 m) + U/150 (siendo U la tensión en Kv., desde cualquier parte de la edificación).
- ✓ Tres metros y treinta centímetros (3,30 m) + U/100, desde cualquier parte de la edificación accesible para las personas.

En relación a las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto), se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto.

Normativa básica:

- ✓ Ley 10/1966, de 18 de marzo, de expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- ✓ 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.

4.2. RESTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

**Artículo 56. Áreas que comprende.**

Las no incluidas en la delimitación del suelo urbano ni del suelo no urbanizable Especial.

**Artículo 57. Régimen y usos.**

Con carácter general, en el suelo no urbanizable los usos serán los acordados con su propia naturaleza, atendiendo en todo caso, a todo lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial vigente.

En el suelo no urbanizable (y concretamente según lo establecido en el artículo 34 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), el Ayuntamiento de Torralba de Ribota podrá autorizar, mediante el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la consideración del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

1. Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas y, en general, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
2. Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

**Artículo 58. Suelo no urbanizable sujeto a protección sectorial. Áreas que comprende.**

En el resto del suelo no urbanizable, se emplazan aquellos elementos que — en base a su normativa específica — quedan sometidos a distintas protecciones sectoriales. Son — sin perjuicio de otros que lo estén por su respectiva legislación sectorial y que no queden relacionados a continuación —, los siguientes: — Caminos.

**Artículo 59. Suelo no urbanizable sujeto a protección sectorial. Normativa de aplicación.**

El suelo no urbanizable sujeto a protección sectorial queda regulado de acuerdo con la normativa sectorial vigente a fecha de elaboración de las presentes Ordenanzas (Sin perjuicio de aplicar la que —en su momento y en cada caso— pueda sustituirla) para cada una de ellas.

—Caminos.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de esta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros (8 m).

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse como mínimo cinco metros (5 m) del eje del camino, o tres metros (3 m) del borde del pavimento, si este existiese.

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

Normativa básica:

- ✓ Orden de 12 de abril de 1991, del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, por la que se da publicidad al Acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

**Artículo 60. Instalaciones ganaderas.**

Con carácter general, este tipo de instalaciones se regulan (a fecha de la presente) en virtud del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, destacando las siguientes disposiciones, junto con la Orden de 13 de febrero de 2015 por la que se sustituyen varios anexos de las referidas Directrices.

Distancias mínimas desde la instalación ganadera a elementos relevantes del territorio	
Elementos relevantes del territorio	Distancias mínimas
De los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos, y de los edificios respecto a linderos	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, provincial.
A vías de comunicación	50 m a autopistas, autovías y ferrocarril y 25 m a carreteras.
A cauces de agua, lechos de lagos y embalses	35 m, sin perjuicio de las competencias de la Confederación Hidrográfica sobre la zona de policía de cauces (100 m).
A acequias y desagües de riego Se excluyen acequias de obras elevadas sobre el nivel del suelo	15 m. Esta distancia mínima podrá reducirse a 5 m, respecto a acequias cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada.
A captaciones de agua para abastecimiento público a poblaciones	250 m, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados aconsejen otra distancia superior.
A tuberías de conducción de agua para abastecimiento público a poblaciones	15 m, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados aconsejen otra distancia superior.
A pozos, manantiales, etc., para otros usos distintos del abastecimiento a poblaciones	35 m sin perjuicio del perímetro de protección de las aguas declaradas como minerales conforme a la legislación de Aguas y minas.
A zonas de baño reconocidas, centros de instalaciones deportivas o áreas señalizadas para esparcimiento y recreo vinculado a la naturaleza	200 m
A zonas de acuicultura	100 m
A establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos turísticos al aire libre y albergues turísticos), complejos turísticos (balnearios, centros de esquí y montaña, y parques temáticos) y empresas de restauración	500 m
A viviendas de turismo rural	300 m
A monumentos, conjuntos de edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico, o yacimientos arqueológicos	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, 1000 m en el caso de bienes de interés cultural, y 500 m en el resto.
A polígonos industriales, plataformas logísticas y equipamientos asimilados	200 m
A plantas de tratamiento de estiércoles	500 m
A industrias alimentarias que no forman parte de la propia instalación y están relacionadas con la alimentación animal (fábricas de piensos, secaderos de cereales, alfalfa o similares)	100 m
A industrias alimentarias que no forman parte de la propia instalación y que no están incluidas en el epígrafe anterior	Si existe regulada una distancia mínima de estas instalaciones a explotaciones ganaderas se considerará recíproca la exigencia
A industrias transformadoras de animales muertos y desperdicios de origen animal	200 m Salvo cuando la reglamentación técnico sanitaria establezca una distancia mínima mayor
	1.000 m

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente que sea de aplicación en cada momento en la materia.

**Artículo 61. Usos mediante autorización especial.**

En suelo no urbanizable podrá autorizarse (según lo establecido en el artículo 35 del vigente texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, siguiendo el “Procedimiento para la autorización especial” regulado en el artículo 36 del citado texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y siempre que no se lesionen los valores protegidos intrínsecos del suelo no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

1. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

2. Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población [considerando como tal la agrupación de edificaciones residenciales,

susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes, así como considerando que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro de área definida por un círculo de ciento cincuenta metros (150 m) de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos (2) o más edificaciones residenciales].

En el supuesto de cumplimiento de las condiciones expresadas anteriormente, se exigirá que exista una sola edificación por parcela, que el edificio no rebase los trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) de superficie construida, así como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.

3. Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

**Artículo 62. Procedimiento para la autorización especial.**

(Correspondencia con el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

1. El procedimiento para resolver sobre la autorización precedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento de Torralba de Ribota, expresando en todos los casos la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros (500 m), soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

—Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.

—Si se refiere a obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, justificación de la conveniencia y alcance de la rehabilitación o renovación, así como de las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse y de la adaptación al paisaje, analizando el posible impacto paisajístico que pudiesen ocasionar, así como las determinaciones que puedan derivarse de la aplicación del planeamiento territorial.

—Si se refiere a la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población.

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública por plazo de veinte (20) días hábiles y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo de dos (2) meses.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.

2. Realizados los trámites o habiendo transcurrido los plazos señalados en el apartado b) anterior, el órgano municipal competente dispondrá de un plazo de dos (2) meses para resolver y notificar al interesado la resolución que ponga fin al procedimiento de autorización especial. Para los supuestos en que, emitido informe favorable por el Consejo Provincial de Urbanismo, el órgano municipal competente no resolviera y notificara en el plazo de dos (2) meses, se entenderá obtenida la autorización. Si el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo es desfavorable y el órgano municipal competente no resuelve en el plazo de dos (2) meses, se entenderá desestimada la autorización.

3. En caso de inactividad municipal, transcurridos dos (2) meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Urbanismo de Aragón, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al Ayuntamiento de Torralba de Ribota.

T.V. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

5.1. DISPOSICIONES

**Artículo 63. Disposiciones generales.**

Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (y legislación concordante o la que, en su caso, pueda sustituirla) y los procedimientos de

evaluaciones y/o impactos ambientales y autorizaciones ambientales integradas que sean oportunos al efecto, así como toda la legislación sectorial vigente en materia ambiental, estableciéndose unas pautas generales según los artículos que prosiguen.

#### Artículo 64. *Polución de las aguas.*

En esta materia, se deberá tener como referencia (a fecha de la presente) lo establecido en la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón, en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, así como toda la legislación sectorial aplicable al efecto y vigente en el momento de aplicación.

#### Artículo 65. *Contaminación atmosférica.*

En relación con la contaminación atmosférica, se atenderá (a fecha de la presente) a lo establecido en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y demás legislación concordante y vigente en el momento de aplicación.

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etcétera, deberán dotarse de los elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

#### Artículo 66. *Basureros y estercoleros.*

Como criterio general, se cumplirá lo establecido sobre la materia en la legislación sobre residuos y explotaciones ganaderas. A nivel autonómico será de obligado cumplimiento el Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón o programa que —en su caso— pueda sustituirlo, el cual establece unas directrices para la gestión de residuos respetuosa con el medio ambiente.

Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del Término Municipal de Torralba de Ribota como vertedero de basuras y escombros.

### 5.2. OTRAS MEDIDAS

#### Artículo 67. *Incendios urbanos.*

Ante el riesgo de posibles incendios urbanos, se destacan las siguientes medidas:

- Vigilancia y control en el cumplimiento de la normativa vigente relacionada, en coordinación con el resto de Administraciones con competencia.
- Revisión y actualización de tomas contra incendios empleando un modelo único con exclusividad de uso para Grupos de Intervención.
- Colocación y/o cambio de hidrantes.
- Precaución en las zonas del casco más estrechas de no realizar obras ni poner mobiliario urbano que impida el acceso a los vehículos de extinción.
- Mantenimiento preventivo en solares vacantes localizados dentro del suelo urbano, evitando la proliferación de vegetación y la acumulación de restos combustibles.

#### Artículo 68. *Vertidos.*

A nivel general, tanto en las redes de colectores de aguas residuales urbanas, como en las redes de las zonas industriales, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.

El proyecto, construcción y mantenimiento de nuevos colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.

Contra los presentes acuerdos, que ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

Lo que se hace público en este “Boletín Oficial de Aragón”, sección de la provincia de Zaragoza, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Decreto 129/2014 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Zaragoza, a 25 de noviembre de 2016. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, María Jesús Latorre Martín.

## SECCIÓN SEXTA

### CORPORACIONES LOCALES

#### BUJARALAZ

Núm. 11.185

Por resolución de Alcaldía de fecha 4 de noviembre de 2016 se adjudicó el contrato de obras correspondiente a renovación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y pavimentación de la calle Baja (fase 1.<sup>a</sup>), procediéndose a su publicación a los efectos previstos en el artículo 154 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto legislativo 3/2011 de 14 de noviembre

##### 1. *Entidad adjudicadora:*

- a) Organismo: Ayuntamiento de Bujaraloz, Alcaldía.
- b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría.
- c) Número de expediente: 01/REDES/2016.

##### 2. *Objeto del contrato:*

- a) Tipo de contrato: Contrato administrativo de obras.
- b) Descripción del objeto: Renovación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y pavimentación de la calle Baja (fase 1.<sup>a</sup>).

##### 3. *Tramitación y procedimiento.*

- a) Tramitación: Urgente.
- b) Procedimiento: Negociado sin publicidad.
4. *Precio de licitación:* 46.263,01 euros y 9.715,23 euros de IVA.

##### 5. *Adjudicación del contrato.*

- a) Fecha: 4 de noviembre de 2016.
- b) Contratista: Huerva Gestión Integral de la Construcción, S.L.
- c) CIF: B-22.404.800.
- d) Importe de adjudicación: 41.174 euros y 8.640,87 euros de IVA.

##### 6. *Formalización del contrato:* 7 de noviembre de 2016.

Bujaraloz, a 18 de noviembre de 2016. — El alcalde-presidente, Carmelo Rozas Ferrer.

#### CALATAYUD

Núm. 11.216

El Ayuntamiento de Calatayud, por decreto de la Alcaldía de fecha 13 de diciembre de 2016, convoca procedimiento abierto para la adjudicación de un contrato para la prestación del servicio de alimentación en la Residencia Municipal mixta San Iñigo, de Calatayud, conforme a los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas aprobados en el mismo decreto y que en extracto se recogen a continuación:

Objeto: Prestación del servicio de alimentación en la Residencia Municipal mixta San Iñigo.

Plazo de ejecución: Un año.

Presupuesto máximo contrato 199.999,80 euros (IVA incluido).

Garantía definitiva: 5% del importe de la adjudicación, IVA excluido.

Pliego de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas. Se encuentra de manifiesto en la Secretaría municipal para su examen por los interesados en horas de oficina y en el perfil de contratante ([www.calatayud.es](http://www.calatayud.es)).

Presentación de proposiciones: Las proposiciones se presentarán en la Secretaría municipal, en el plazo de quince días naturales contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el BOPZ, conteniendo la documentación señalada en los pliegos y conforme al modelo que figura en los mismos.

Apertura de plicas: En la Casa Consistorial, plaza Costa, núm. 14. Se comunicará la fecha y hora a los licitadores a través del perfil de contratante.

Calatayud, a 14 de diciembre de 2016. — El alcalde, José Manuel Aranda Lassa.

#### FUENTES DE JILOCA

Núm. 11.236

*ANUNCIO relativo a la exposición pública y período voluntario de cobranza de la tasa por servicio de suministro de agua potable y alcantarillado correspondiente al cuarto trimestre de 2016.*

Por resolución del alcalde de fecha 9 de diciembre de 2016 fue aprobado el padrón de la tasa por suministro de agua potable y alcantarillado del cuarto trimestre de 2016, el cual permanecerá expuesto al público a efectos de reclamaciones en las oficinas de la empresa concesionaria del servicio Gestión y Técnicas del Agua, S.A. (Gestagua), sitas en calle Vía Dueville, 2, bajos, de Calatayud, por el plazo reglamentario de quince días, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOPZ.

Transcurrido el plazo de reclamaciones, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento General de Recaudación y el Reglamento regulador del impuesto sobre la contaminación de las aguas de la Comunidad Autónoma de Aragón, se pondrán al cobro los recibos correspondientes a dicho padrón y período durante el plazo de un mes, en las oficinas del servicio de Gestión y Técnicas del Agua, en horario de 10:00 a 13:00, de lunes a viernes, ambos inclusive, y en las oficinas de las entidades colaboradoras autorizadas al efecto.

Los contribuyentes que dentro de los primeros veinte días del período de cobranza no hayan recibido la documentación de pago podrán reclamarla en las oficinas del servicio Gestión y Técnicas del Agua, S.A., sin que su falta de recepción exima de la obligación de realizar el pago.