

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 71.693

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2013, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA PEQUEÑO MUNICIPIO DE VILLEL de conformidad con lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, así como en el artículo 64.3.a) 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 en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, pueden considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales

El suelo urbano consolidado de:

El casco urbano principal, salvo:

- La desclasificación de los terrenos de la travesía de la N-330, así como de las parcelas urbanas situadas entre dicha travesía y el cauce del río Turia, puesto que no se encuentra justificada su inclusión en la clase de suelo no urbanizable, dejando fuera de ordenación edificaciones que se encuentran en suelo urbano y en uso actualmente.

- La ampliación de suelo urbano situada en el límite suroeste del núcleo histórico, en la zona de las escuelas, por no estar justificado el cumplimiento de los requisitos para su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado, por lo que se podría delimitar una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, al necesitar una nueva ordenación viaria.

- La ampliación situada al sur del suelo urbano actual en las proximidades de un camino que da acceso a unas naves, por no estar justificado el cumplimiento de los requisitos para su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado, por lo que se podría delimitar una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, al necesitar una nueva ordenación viaria.

- La desclasificación de dos ámbitos del suelo urbano actual en el límite interior del suelo urbano con el ámbito de protección del Castillo, por reunir los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/1999, al dar frente a una calle con todos los servicios urbanísticos.

- El Barrio de Torrejón, salvo las ampliaciones propuestas al sur y el este del mismo, por no justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/1999.

- El Barrio de la Olmeda

- El Polígono Industrial situado en la N-330.

No obstante, la eficacia de este acuerdo queda condicionada a la subsanación de los reparos establecidos en el mismo.

SEGUNDO.- DENEGAR DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA PEQUEÑO MUNICIPIO DE VILLEL de conformidad con lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, así como en el artículo 64.3.b) 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 en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, por falta de cumplimiento de los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, para el suelo urbanizable no delimitado propuesto en su totalidad, tanto para el uso industrial como el residencial, puesto que no justifica la existencia de una demanda que haga conveniente su clasificación, ni emplea unos parámetros ajustados a la realidad urbanística del municipio, al existir suficiente suelo urbano para satisfacer las necesidades futuras. Por tanto no quedaría justificado el respeto a los principios de equilibrio territorial ni la correcta organización del desarrollo urbano.

TERCERO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA PEQUEÑO MUNICIPIO DE VILLEL de conformidad con lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, así como en el artículo 64.3.e) 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 en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en los siguientes ámbitos y clases de suelo:

1.- El suelo urbano consolidado de:

El casco urbano principal, correspondiente a:

- La desclasificación de los terrenos de la travesía de la N-330, así como de las parcelas urbanas situadas entre dicha travesía y el cauce del río Turia, puesto que no se encuentra justificada su inclusión en la clase de suelo

no urbanizable, dejando fuera de ordenación edificaciones que se encuentran en suelo urbano y en uso actualmente.

- La ampliación de suelo urbano situada en el límite suroeste del núcleo histórico, en la zona de las escuelas, por no estar justificado el cumplimiento de los requisitos para su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado, por lo que se podría delimitar una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, al necesitar una nueva ordenación viaria.

- La ampliación situada al sur del suelo urbano actual en las proximidades de un camino que da acceso a unas naves, por no estar justificado el cumplimiento de los requisitos para su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado, por lo que se podría delimitar una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, al necesitar una nueva ordenación viaria.

- La desclasificación de dos ámbitos del suelo urbano actual en el límite interior del suelo urbano con el ámbito de protección del Castillo, por reunir los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/1999, al dar frente a una calle con todos los servicios urbanísticos.

El Barrio del Torrejón, correspondiente a las ampliaciones propuestas al sur y el este del mismo, por no justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/1999.

2.- El suelo urbano no consolidado propuesto, ya que no aporta justificación de la idoneidad en la delimitación del perímetro de la unidad de ejecución, de la densidad prevista, ni la previsión de las cesiones dotacionales establecidas de acuerdo con lo previsto en el artículo 35 de la Ley 5/1999.

3.- El suelo urbanizable delimitado de uso residencial, puesto que no se justifica la conveniencia de su previsión con los parámetros de superficie, densidad y edificabilidad propuestos.

4.- El suelo no urbanizable, en sus categorías de genérico y especial, como consecuencia de las contradicciones en la regulación de las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, así como las condiciones urbanísticas aplicables a los mismos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 5/1999. En esta categoría de suelo se procede a dar traslado de este acuerdo al Servicio Provincial de Medio Ambiente y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para que aporten la documentación actualizada relativa a los montes de utilidad pública del término municipal así como al ámbito de afección del Crujiente Aragonés.

CUARTO.- Suspender la publicación de la Aprobación Definitiva y el contenido normativo del presente Plan General hasta el cumplimiento de todos los reparos que aparecen en este acuerdo.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de VILLEL, a los interesados con ofrecimiento de los recursos procedentes, al Servicio Provincial de Medio Ambiente de Teruel, al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y al redactor para su conocimiento y efectos."

Posteriormente, El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 26 de abril de 2016, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

" PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLEL de conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, por considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, una vez subsanados los reparos formulados en el presente acuerdo en las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

...- En el Suelo Urbano Consolidado:

- La ampliación situada al suroeste del núcleo urbano junto al camino de acceso a unas naves, por considerar cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/1999.

- La inclusión en suelo urbano consolidado de dos parcelas situadas al sur del entorno del Castillo, que en la anterior propuesta se desclasificaban, una vez emitido informe favorable por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, y comprobado que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/1999 para su mantenimiento dentro del suelo urbano consolidado.

- El suelo urbano consolidado situado junto a las escuelas y la calle Nueva, una vez reclasificada la parte más alejada de dicho vial como suelo urbanizable delimitado dentro del sector SURD-1 (R).

- El suelo urbano consolidado del Barrio del Torrejón, según la propuesta ahora realizada, que elimina la inclusión de aquellos terrenos que no cumplen los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/1999.

- El sector de suelo urbanizable delimitado de uso residencial, situado junto al límite suroeste del suelo urbano consolidado, próximo a la calle Nueva, con su nueva configuración física y los parámetros de densidad y edificabilidad asignados.

- El suelo no urbanizable, en sus categorías de genérico y especial, una vez subsanados los reparos establecidos en el anterior acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.

Así mismo, deberá acreditarse la realización del procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación, con respecto a la instalación ganadera situada en el entorno del Barrio de La Olmeda, cuya clasificación como suelo urbano fue aprobada definitivamente en el anterior acuerdo del Consejo de 19 de diciembre de 2013.

SEGUNDO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLEL de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 5/1999, así

como en el artículo 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, la desclasificación como suelo urbano de los terrenos situados entre la travesía de la N-330 y el cauce del río Turia, mientras no se emita el preceptivo informe favorable a dicha desclasificación por la Dirección General de Justicia e Interior del Departamento de Presidencia del Gobierno de Aragón y se obtenga la conformidad de los propietarios de los terrenos afectados por tal desclasificación, de acuerdo con los criterios elaborados en enero de 2015 por la Dirección General de Urbanismo.

TERCERO.- Suspender la publicación de la Aprobación Definitiva de este Plan General y de su contenido normativo conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón hasta que se presente un texto refundido que subsane los reparos formulados, debidamente diligenciado de aprobación inicial y provisional por el Secretario municipal.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de VILLEL, a los interesados con ofrecimiento de los recursos procedentes y al redactor para su conocimiento y efectos."

Posteriormente, El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2016, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

" PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLEL de conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, por considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

La clasificación del suelo urbano de los terrenos situados entre el margen interior de la travesía de la N-330 y el cauce del río Turia.

La nueva clasificación del suelo urbano de los terrenos delimitados en el Barrio de La Olmeda.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de este acuerdo de Aprobación Definitiva y de su contenido normativo conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de VILLEL, a los interesados con ofrecimiento de los recursos procedentes y al redactor para su conocimiento y efectos."

Lo que se hace público en este Boletín Oficial de Aragón, sección de la Provincia de Teruel, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009, 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 .

NORMAS URBANÍSTICAS.-

TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Objeto

1.1.1. Objeto

Las Normas Urbanísticas se redactan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y a lo indicado en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99, de 25 de marzo, urbanística, en materia de organización planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante el Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón.

1.1 2. Revisión o modificación

La revisión o modificación del PGOU sólo podrá tener lugar a iniciativa del municipio.

La revisión del contenido del PGOU podrá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

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

1.2. Ámbito de aplicación

El Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación en todo el territorio del término municipal de Villel.

1.3. Vigencia

El PGOU tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de alguno de sus elementos.

1.4. Efectos y publicidad

1.4.1. Obligatoriedad

Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el PGOU.

1.4.2. Ejecutividad

El PGOU será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contiene.

1.4.3. Edificios fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU que resultaren 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 calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince (15) años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

1.4.4. Usos disconformes con el planeamiento urbanístico

Se entenderá por usos disconformes aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General, que aún no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, rehabilitación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o zona de ordenanza de que en cada caso se trate.

1.4.5. Publicidad

Los documentos que integran el PGOU serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

1.5. Revisión, modificación y suspensión

1.5.1. Revisión

La revisión del contenido del PGOU podrá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

Tendrá la consideración de revisión cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

Además, el PGOU se revisará cuando el modelo estructural del mismo resulte afectado por determinaciones de un instrumento de ordenación territorial, un proyecto supramunicipal u otras decisiones adoptadas desde perspectivas sectoriales que así pudieran determinarlo.

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

En caso de que no se haya realizado antes la revisión, al cabo de quince (15) años desde su aprobación definitiva deberá procederse a su revisión.

1.5.2. Modificación

En los casos en los que la alteración que se pretenda introducir en el PGOU no afecte a las determinaciones que contiene en la forma que se ha indicado en el apartado anterior, se considerará una modificación.

Al igual que en el caso de revisión, será el Ayuntamiento el que lleve a cabo la formulación de la modificación.

1.6. Marco jurídico urbanístico del Plan General

1.6.1. Legislación Urbanística

Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón BOA (7-abr-2008)

Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre, por el que se establecen Medidas Urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón BOA (7-dic-2007)

Ley 8/2007 de 27 de mayo, de Suelo (en adelante LS/07). BOE (29-may-07)

Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. BOA (6-abr-1999)

Disposiciones vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante TRLS/92). BOE (30-junio-1992)

Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99, de 25 de marzo, urbanística, en materia de organización planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. BOA (06-mar-2002)

Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel (en adelante NSP). BOA (4-jul-1991 / 2-octubre-1991 / 26-abril-1993 / 25-nov-1998)

1.6.2. Legislación Sectorial

I. CALIDAD AMBIENTAL

1. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas

2. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

3. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

4. 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.

5. Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón

6. Orden de 14 de junio de 2006 del Departamento de Medio Ambiente por la que se aprueban los modelos normalizados de Declaración Anual de los Productores de Residuos Industriales No Peligrosos y la Memoria Anual de las Actividades de Gestión de Residuos Industriales No peligrosos

7. Decreto 262/2006, de 27 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de la producción, posesión y gestión de los residuos de la construcción y la demolición, y del régimen jurídico del servicio público de eliminación y valorización de escombros que no procedan de obras menores de construcción y reparación domiciliar en la Comunidad Autónoma de Aragón.

8. Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón

9. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

10. Decreto 148/2008, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el catálogo Aragonés de Residuos

11. ORDEN de 22 de abril de 2009, del Consejero de Medio Ambiente, por la que se da publicidad al Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 14 de abril de 2009, por el que se aprueba el Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón (2009-2015)

12. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados

13. Decreto 34/2009, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Catálogo de Árboles Singulares de Aragón

14. 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

15. Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

16. Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

II. ACTIVIDADES COMERCIALES

1. Ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón.

III. MEDIO FÍSICO Y ESPACIOS NATURALES

1. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

2. Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias. En concreto su Título II, donde se regula el régimen de las unidades mínimas de cultivo

3. Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón

IV. PATRIMONIO

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

2. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano

3. Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por la que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

4. Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón

5. Decreto 223/1998, de 23 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de desarrollo parcial de la Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón, por el que se establece el procedimiento administrativo para su declaración, se regula su registro y sus órganos de gestión

6. Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés

7. Orden de 20 de junio de 2003, del Departamento de Cultura y Turismo, por la que se modifica la Orden de 26 de septiembre de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo, por la que se aprueba el reglamento de funcionamiento de las Comisiones Provinciales del Patrimonio Cultural Aragonés.

V. CARRETERAS Y TRANSPORTES

1. Ley 25/1988, de Carreteras del Estado

2. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

3. Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón

4. 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

5. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres

6. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres

VI. INFRAESTRUCTURAS

1. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico

2. Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

3. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

4. Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09

5. Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

6. Ley 3/1976, de 11 de marzo, sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación y radiodifusión de sonidos e imágenes del Estado

VII. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

1. Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón

2. Ley (estatal) 15/1995, de 30 de Mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad

3. Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.

VIII. VIVIENDA

1. Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida

2. Ley 9/2004, de 20 de diciembre, de reforma de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida

3. Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón

4. Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.

IX. TELECOMUNICACIONES

1. Referencias a la legislación aplicable en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones:

La normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios está constituida por:

-Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

-Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

-Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo

X. OTRAS

1. Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación

2. Decreto 62/1986, de 4 de junio, de la Diputación General de Aragón, sobre regulación del trámite relativo a condiciones higiénico-sanitarias de viviendas y locales, previo a la concesión de licencia municipal de obras.

4. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas

5. Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (D 20-7-74)

6. Decreto 106/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban normas de Policía Sanitaria Mortuoria.

7. Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria

8. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación

9. Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción

10. 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

11. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).

12. Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

13. Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.

14. Decreto Legislativo 2/2006, de 27 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Delimitación Comarcal de Aragón.

1.7. Documentación

Las determinaciones del PGOU se desarrollan en los documentos siguientes:

a) Memoria

a.1) Memoria descriptiva

a.2) Memoria justificativa

Planos de información y de ordenación urbanística

Catálogo

Normas urbanísticas

Estudio económico

TÍTULO II – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

2.1. Capítulo 1 – Uso residencial

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes. Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de las Normas Urbanísticas.

I. Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal tumbada que en la urbanización en la que se integre se realice, bien por atribución de la totalidad del solar sobre la que se asiente por si inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

II. Categoría 2ª. Vivienda colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que comprende sobre una unidad parcelaria dos ó más viviendas, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

III. Categoría 3ª. Residencia comunitaria: correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

2.2. Capítulo 2 – Uso industrial

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.

- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.

- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.

- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

B. Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencial con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

C. Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

D. Categoría 4ª. Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo no Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

2.3. Capítulo 3 – Uso terciario

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

I. Oficinas: Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados. Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:

A. Categoría 1ª: Oficinas localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

B. Categoría 2ª: Oficinas en edificio exclusivo.

II. Comercio: Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

A. Categoría 1ª, Local comercial: Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

B. Categoría 2ª, Agrupación Comercial: Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

C. Categoría 3ª, Grandes superficies comerciales: Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

D. Categoría 4ª: Venta esporádica en locales provisionales (mercadillos, ferias).

III. Hostelería: cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.

A. Categoría 1ª: Sin espectáculo.

B. Categoría 2ª. Con espectáculo.

IV. Hospedaje: Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

A. Categoría 1ª: Pensiones, casas rurales y casas de huéspedes situadas en cualquier planta de la edificación. Quedará asimilado al uso residencial categoría 3ª.

B. Categoría 2ª: Hoteles y Hostales en edificio exclusivo.

2.4. Capítulo 4 – Uso dotacional

2.4.1. Definición y categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

2.4.2. Uso cultural, espectáculos y salas de reunión

2.4.2.1 Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

2.4.2.2 Clasificación

A efectos de la presente Normativa se establece:

A. Categoría 1ª: Establecimientos de hasta 100 asistentes.

B. Categoría 2ª: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.

C. Categoría 3ª: Establecimientos de más de 300 asistentes.

D. Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

2.4.3. Uso educativo

2.4.3.1 Definición

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

2.4.3.2 Clasificación

A efectos de la presente Normativa se establece:

A. Categoría 1ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.

B. Categoría 2ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.

C. Categoría 3ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.

D. Categoría 4ª: Guarderías infantiles.

E. Categoría 5ª: Centros de educación e investigación en todos sus niveles en edificio exclusivo.

2.4.4. Uso sanitario

2.4.4.1 Definición

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

2.4.4.2 Clasificación

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

A. Categoría 1ª: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m², sin hospitalización. La superficie dedicada a este uso no superará el 50% de la superficie edificada.

B. Categoría 2ª: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo.

C. Categoría 3ª: Otros centros veterinarios.

2.4.5. Uso asistencial

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

2.4.5.1 Clasificación

A. Categoría 1ª: Sin residencia.

B. Categoría 2ª: Con residencia en edificio con uso distinto.

C. Categoría 3ª: Con residencia, en edificio exclusivo.

2.4.6. Uso religioso

2.4.6.1 Definición

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

2.4.6.2 Clasificación

A los efectos de las presentes ordenanzas se establece:

A. Categoría 1ª: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.

B. Categoría 2ª: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

2.4.7. Uso deportivo

2.4.7.1 Definición

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

2.4.7.2 Clasificación

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

Categoría 1ª: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores:

- Al aire libre.
- En edificio cubierto.

Categoría 2ª: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

- Al aire libre.
- En edificio cubierto.

2.4.8. Uso administrativo

2.4.8.1 Definición

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

2.4.8.2 Categorías

A. Categoría 1ª: en planta baja y primera de la edificación.

B. Categoría 2ª: en edificio exclusivo.

2.4.9. Uso de tanatorios y servicios funerarios

Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.

3. TÍTULO III – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

3.1. Capítulo 1 – Dimensión y forma

En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del entorno, su modulación, variedad y movimiento de formas.

Cuando se actúe sobre manzanas completas o grandes parcelas se tendrá presente:

- a) Los elementos de interés monumental y ambiental existentes y sus conexiones.
- b) El módulo de estos elementos y el predominante en el entorno.
- c) La integración de la manzana en su entorno.

Se proyectará cuidadosamente el volumen de cubierta.

La instrucción general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

En las fachadas se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.

Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano.

3.2. Capítulo 2 – Alturas

3.2.1. Altura reguladora máxima

- 1.- La altura reguladora máxima es la distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones.
- 2.- La distancia vertical en metros se medirá en el plano de la fachada, desde la cota de la rasante de la calle en el centro de la línea de fachada o desde la rasante del terreno natural, según se regula en los planos, hasta la intersección con el plano que contiene el faldón de cubierta (ver gráfico 1).
- 3.- Para los casos de calles en pendiente, la medición se efectuará de la misma forma señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de la rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 0,70 metros. En caso contrario deberá escalonarse la edificación para que cumpla siempre con lo establecido en el punto anterior (ver gráfico 2).
- 4.- En los casos que se prevean alturas reguladoras distintas de forma escalonada, la altura reguladora máxima se medirá de la misma forma del apartado anterior en el punto medio de cada tramo escalonado.
- 5.- Cuando se fije un fondo máximo y/o aparezca un patio de manzana posterior o la altura fijada para la parte posterior sea distinta, la altura reguladora máxima en las fachadas posterior y/o laterales será la proyección horizontal de la establecida para la fachada que esté regulada, y a partir de ella arrancará siempre obligatoriamente el faldón de cubierta (ver gráfico 3).
- 6.- Cuando se fije el frente desde el que se medirá la altura reguladora máxima y no se especifique lo contrario, la altura reguladora máxima en las fachadas posterior y/o laterales, si no la tienen fijada independientemente, será la prolongación horizontal de la establecida en el frente en que está fijada.
- 7.- Se prohíben los hastiales en las fachadas, incluso en los casos de edificios con fachadas en esquina.
- 8.- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permite la cubierta y los elementos por encima de ella permitidos.
- 9.- En caso de parcelas con fachada a un solo vial, la altura reguladora máxima en el plano de fondo de la edificación se medirá desde la cota de terreno natural.
- 10.- Los bloques de las edificaciones podrán hacerse con escalonamientos cumpliendo las condiciones siguientes:

- a) En caso de que el fondo del bloque edificado tenga un ancho inferior a 10 m., no se permite el escalonamiento.
- b) En caso de que el fondo de bloque edificado sea superior o igual a 10 m., el escalonamiento podrá hacerse de forma que el ancho de cada bloque resultante sea igual a la mitad del fondo de bloque edificado total.

3.2.2. Cubierta y elementos por encima de ella

- 1.- En el caso de cubiertas inclinadas, las mismas tendrán una pendiente comprendida entre el 25% y el 35%. Cada faldón de cubierta tendrá una pendiente única sin cambios de planos. En los patios interiores de manzana edificables en planta baja la cubierta será plana.

- 2.- Se prohíben particiones y saltos en los faldones de cubierta (ver gráfico 4).

- 3.- El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

Que sólo podrá desarrollarse una planta.

Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.

Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.

Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.

Que tenga una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.

Para usos de almacén e instalaciones se permitirá el acceso desde la zona común del edificio.

Cuando haya terrazas, éstas nunca podrán manifestarse en fachada, se retranquearán de la misma al menos 2,5 metros, y deberán quedar integradas en el plano del faldón de cubierta (ver gráfico 6).

Este espacio no computará edificabilidad.

- 4.- La altura máxima de la cumbrera respecto a la altura reguladora máxima será de 3,50 metros.

- 5.- Caso de realizarse huecos en los faldones de cubierta, no podrán sobrepasar el plano de cubierta y deberán estar contenidos en el mismo. La distancia entre huecos será como mínima la de la anchura del propio hueco. No se admiten rasgaduras continuas, y la distribución de los huecos deberá guardar unas reglas mínimas de composición.

- 6.- En el caso de que las edificaciones se construyan con una altura inferior a la máxima permitida, la cubierta y construcciones por encima de ella deberán seguir cumpliendo obligatoriamente con lo establecido en los apartados anteriores.

- 7.- Cuando exista un patio cerrado interior de parcela o patio de luces, la altura de sus muros nunca podrá sobrepasar los planos inclinados que delimitarían los faldones de cubierta que resultarían de aplicar lo establecido en los apartados 2 y 5.

3.2.3. Espacio del patio interior de manzana edificable en planta baja

En los casos en los que se ejecuten patios de manzana edificables en planta baja, las edificaciones en los patios de manzana se sujetarán a las siguientes prescripciones:

1.- Sólo podrán edificarse si ya está edificado el frente de fachada a vial de la parcela a que pertenece o si se edifica simultáneamente al mismo.

2.- La planta baja tendrá obligatoriamente forjado horizontal cuya altura será como máximo la prolongación del forjado horizontal del techo de la planta baja del resto de la edificación con fachada a la alineación de vial, y cubierta plana (ver gráfico 3).

3.- La edificación sólo podrá extenderse, referida a la rasante de una calle, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia entre la alineación interior del resto de la edificación con fachada a la alineación de vial de la propia parcela y la alineación interior opuesta de la manzana (ver gráfico 7).

Esta profundidad límite deberá reducirse en los casos de desnivel entre fachadas opuestas de la manzana de modo que la edificación en el patio de manzana no rebase un plano ideal, trazado a cuarenta y cinco grados (45°) desde el límite de la profundidad edificable en altura de la parcela opuesta a la altura máxima correspondiente a la planta baja. Tampoco rebasará el plano trazado en igual forma desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a los otros frentes de manzana.

En los casos en que la parcela rebase la profundidad que dice el párrafo primero de este apartado 3, sin llegar a otra calle el resto de la parcela, no podrá edificarse, en planta baja, a mayor altura de la que correspondería a un solar con frente a la alineación opuesta y que tuviera por longitud de fachada el segmento interceptado, en este frente, por dos perpendiculares al mismo, trazadas desde los dos puntos extremos posteriores del solar real.

3.3. Capítulo 3 – Higiene y calidad

Además de la normativa contenida en este capítulo, en relación a la higiene y calidad, las edificaciones deben cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

3.3.1. Definición

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

3.3.2. Condiciones de los locales

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

1. Tener huecos a calle o plaza.

2. Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

3. Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

3.3.3. Condiciones de las piezas vivideras

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle. En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

3.3.4. Ventilación forzada

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

1. Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.

2. Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.

3. Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

3.3.5. Evacuación de humos y gases

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en esta normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

3.3.6. Patios de luces

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas, en correspondencia con las establecidas por la Ordenanza 13ª de las Normas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden Ministerial de 29 de Mayo de 1969, modificadas por la OM de 4 de Mayo de 1970, ampliadas por la OM de 16 de Mayo de 1974, y modificadas nuevamente por la OM de 21 de Febrero de 1981.

Tales determinaciones se concretan en las siguientes condiciones:

1. La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

A. En los patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,3H$ y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de 8 m^2 para la superficie.

B. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se podrá inscribir un círculo de $0,2H$ de diámetro, debiendo ser la superficie del patio igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

C. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro de 9 m^2 para la superficie.

D. Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá con criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

2. A efectos de determinar la dimensión mínima de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor, depósitos de agua, y otras instalaciones autorizadas por encima de la cubierta en virtud del artículo 5.6.12 de la presente normativa.

3. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

4. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

A. La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.

B. La profundidad del patio, medida perpendicularmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de la fachada cuando el patio dé a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando el patio dé a otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

C. Estos patios podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres metros y medio (3,5 m.) de altura máxima, uniendo los distintos paramentos de fachada de la edificación.

D. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 1,5 metros, y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

5. Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

A. Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería. También se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

B. Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianería.

C. Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vívideros.

3.4. Capítulo 4 – Dotación de servicios

3.4.1 Definición

Son condiciones de dotación de servicios de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

3.4.2 Condiciones de aislamiento y estanqueidad

I. Estanqueidad de las edificaciones

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de la edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

II. Aislamiento térmico

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

III. Aislamiento acústico

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o rústico a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

3.4.3. Condiciones de abastecimiento de agua

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. Y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

3.4.4. Condiciones del suministro eléctrico

I. Dotación mínima

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, conforme a los siguientes valores:

Superficie útil	Hasta 80 m ²	de 81 m ² a 150 m ²	151 m ² ó más
Potencia mínima instalada	3.000 W	5.000 W	8.000 W

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeto a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

II. Localización de los centros de transformación

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

A. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).

B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

III. Centralización de contadores

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

3.4.5. Condiciones de evacuación de residuos

I. Aguas residuales

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables.

La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizara a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o urbanizable, previo a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, y al 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, debiendo ser tratados previamente si no cumplen con esta legislación, al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

II. Cuartos de basuras

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m., debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

3.4.6. Condiciones de accesibilidad y comunicación

I. Accesibilidad

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad, conforme a:

Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.

II. Ascensores

En edificios residenciales colectivos de uso privado y de nueva construcción, será obligatoria la instalación de ascensor en los siguientes casos:

1. Que el edificio tenga cuatro (4) o más plantas sobre rasante, incluida la baja (Baja+3).
2. Que el edificio tenga dos o más plantas por debajo de la rasante, pudiendo el aparato elevador estar dedicado únicamente al servicio de estas plantas de sótano.
3. Se exceptúan de esta obligación las edificaciones unifamiliares y los edificios que por su destino tal condición sea manifiestamente innecesaria.

El ascensor deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

1. Disponer de un itinerario practicable que una las dependencias o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio, así como con las edificaciones o servicios próximos de uso comunitario.
2. La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

Será obligatoria la instalación de un ascensor por cada 24 viviendas o fracción.

Los locales destinados a la hostelería y que expendan comidas y bebidas al público deberán contar con instalación de montaplatos cuando estén fraccionados en varias plantas.

En todos los casos se cumplirán las normas del Reglamento de Aparatos Elevadores.

III. Portales y accesos

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

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

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón, y al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación..

IV. Escaleras

A. La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

1. Ciento cuarenta (140) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

2. Ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.

3. Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

B. El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos.; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. En cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

C. En edificios privados, de hasta cinco (5) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a un (1) m² de superficie con cincuenta (50) cm. de anchura mínima.

D. En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por el Código Técnico de la Edificación vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas:

1. Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.

V. Salidas de emergencia

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas esta-

blecidas en el vigente Código Técnico de la Edificación de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial el vigente Código Técnico de la Edificación, y al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

3.4.7. Condiciones de dotación de aparcamiento

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en el presente Plan General.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el apartado 4.6 de la presente normativa.

3.4.8. Condiciones de otros servicios e instalaciones

I. Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

II. Condiciones de cuartos de calderas

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

III. Elementos técnicos de instalaciones complementarias

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV/radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

IV. Portero automático

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

V. Antenas y servicios de telecomunicación

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

A. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.

B. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/1998.

VI. Servicios postales

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

VII. Climatización

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

VIII. Prevención de incendios

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBECPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

3.5. Capítulo 5 – Estéticas

3.5.1. Normas generales

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

3.5.2. Fachadas

I. Composición

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

II. Materiales

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación preferentemente de tonos claros, o colores tradicionales del lugar.

B. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en tonos claros u otros colores tradicionales del lugar.

C. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.

D. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

E. Barro, en forma de adobe o tapial, o calicastro.

F. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (tipo gres rústico, no vitrificado o esmaltado), etc. hasta una altura no superior a la de la planta baja.

III. Carpintería y cerrajería

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y en blanco. En los cascos antiguos se prohíben las soluciones de carpintería en aluminio anodizado y PVC.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogos.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.

Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

IV. Medianeras vistas

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

V. Otras condiciones

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el capítulo 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

3.5.3. Elementos salientes de la alineación

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

I. Marquesinas

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Se prohíben las marquesinas en las zonas de interés ambiental.

En el resto sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro y medio (1,5 m.), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

II. Toldos

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) cm. para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta

baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

III. Muestras

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

IV. Banderines

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm. del bordillo de calzada.

V. Otros elementos

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto de la línea de fachada.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

3.5.4. Cerramientos de parcela

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

I. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de un (1) m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

II. En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela solo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

III. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

IV. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

V. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

VI. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

4. TÍTULO IV – CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

4.1. Capítulo 1 – Vías públicas

4.1.1. Condiciones de diseño

4.1.1.1. Dimensiones y características de los itinerarios peatonales

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas.

La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) entramos superiores a cinco (5) metros.

La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos (2) centímetros. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cabecera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

I. Calidad de aspecto e integración ambiental.

II. Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.

III. Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

4.1.1.2. Calles de coexistencia

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

4.1.1.3. Calles con separación de tránsito

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,5 m.), diferenciándose por distinta cota.

Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho igual o superior a esta dimensión mínima en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

A. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.

B. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

4.1.1.4. Accesibilidad

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en:

Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.

4.1.1.5. Vados Permanentes

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

4.1.1.6. Firmes

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

4.1.1.7. Red de Drenaje

La pavimentación de viales y espacios públicos irá acompañada de la ejecución de la correspondiente red de drenaje que recoja el agua de escorrentía de las superficies pavimentadas.

Dicha red recogerá las aguas mediante imbornales, sumideros, rejillas lineales, etc., y mediante tubo enterrado las dirigirá a la red de saneamiento.

Siempre que se garantice la no contaminación con aguas negras procedentes de otros desagües, las aguas de escorrentía podrán dirigirse a puntos de vertido directo a través de una red separativa independiente del saneamiento de aguas residuales.

4.1.2. Elementos auxiliares y jardinería

4.1.2.1. Señales verticales

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa (90) centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

4.1.2.2. Mobiliario urbano

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberán permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

4.1.2.3. Ajardinamiento de las vías

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

4.2. Capítulo 2 – Espacios libres públicos

El proyecto de espacios libres públicos justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

4. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.

6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinos, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.

9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

4.3. Capítulo 3 – Servicios urbanos

4.3.1. Red de abastecimiento de agua potable

I. Captación

A. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo).

B. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

C. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

D. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

II. Acumulación

A. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

B. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³., en condiciones de uso máximo.

C. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

D. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

III. Consumo

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab/día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

IV. Características de la red de agua

A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

B. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

C. La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

D. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,0 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

4.3.2. Red de alcantarillado

4.3.2.1. Criterios para el diseño de la red

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

4.3.2.2. Materiales de las tuberías

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

Tubos de hormigón en masa

Tubos de hormigón armado

Tubos de policloruro de vinilo (PCV)

Tubos de polietileno

Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Tubos de polipropileno

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

4.3.2.3. Zanjas

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

D (cm)	A (m)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

4.3.2.4. Juntas

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

4.3.2.5. Presión interior

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

4.3.2.6. Acometidas domiciliarias

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala; su diámetro mínimo no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

4.3.2.7. Condiciones de los vertidos a cauce natural

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

DBO₅: 60 grs/hab/día

SS: 90 grs/hab/día

En todo caso, se tendrá en cuenta 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.

4.3.2.8. Tratamiento de vertidos

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico y con 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.

4.3.3. Red de energía eléctrica

4.3.3.1. Centros de transformación

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

A. En todo tipos de suelos urbanos y urbanizable:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).

B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

4.3.3.2. Redes

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electro-técnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL	
Nº acometidas	Coeficiente de
1	1,00
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Nº parcelas suministradas desde el CT	Coeficiente de simultaneidad
1 - 2	1,00
3 - 4	0,95
5 - 6	0,90
7 - 8	0,85

Tabla 3. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

4.3.4. Red de alumbrado público

4.3.4.1. Recomendaciones generales

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 lux según importancia	> 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los pasos en parque y jardines	Entre 10 y 15 lux	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux	0,25

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 W/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ($1,5 \text{ W/m}^2$).

En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

4.3.4.2. Normas de ahorro energético

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

4.3.4.3. Centros de mando

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.

Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.

La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.

Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.

El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.

El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.

La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECANICA incorporada en el mismo Armario.

La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

4.3.4.4. Características de la red

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC rígido, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC articulado, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra

se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza.

De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

4.3.4.5. Conductores y protección

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 KV, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

4.3.4.6. Arquetas

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm. admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmar.

4.3.4.7. Cimentación y anclaje de los soportes

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3,99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60x60x80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados (orden 16/5/89 BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir las Normas UNE-3608078 y RD 2531/1985.

TIPO DE VÍA	DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES (m)	SECCIÓN TIPO DOMINANTE	ALTURA MÁXIMA COLUMNA (m)	TIPO COLUMNA RECOMENDADO	MATERIAL
Distribuidor primario	26,0	4-12-4	10,0	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor secundario	18,0	3-7-4	10,0	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor local	15,0	2-6-2	10,0	Troncocónico	Acero galvanizado
Calles secundarias	10,0	2-6-2	3,2 4,0	Troncocónico	Fundición Chapa
Calles peatonales y de coexistencia	10,0	10	3,2	Troncocónico	Fundición Chapa
Vías industriales	14,0	2-7-2	10,0	Troncocónico	Acero galvanizado

(*) Sin incluir aparcamientos y dimensión mínima de aceras.

4.3.4.8. Luminarias

Los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar serán, preferentemente, de leds.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

4.3.4.9. Cajás de derivación

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

4.3.4.10. Criterios de diseño generales

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semaforica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

4.3.5. Red de riego e hidrantes

4.3.5.1. Tuberías

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm²).

Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante.

Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm. de altura.

4.3.5.2. Bocas de riego

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media

4.3.5.3. Hidrantes

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

5. TÍTULO V – CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

5.1. Capítulo 1 – Régimen del suelo urbano

5.1.1. Ámbito de aplicación

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el 13 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el presente Plan General diferencia dos categorías dentro de esta clase de suelo:

Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el presente Título.

5.1.2. Régimen del suelo urbano

Los artículos 16, 17 y 18 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

5.1.2.1. Derechos

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en el presente Plan General.

A tal efecto, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es:

1. En Suelo Urbano Consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones particulares de aprovechamiento que en cada caso correspondan.

2. En Suelo Urbano No Consolidado: El 90% del aprovechamiento medio de una unidad de ejecución.

5.1.2.2. Deberes

I. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado, deberán:

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

B. Ceder, en su caso, los suelos correspondientes a viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o aperturas de calle, con la limitación de que la cesión no podrá ser superior al 15% de la superficie de la finca.

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

II. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado, tendrán las siguientes obligaciones:

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

B. Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

C. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en unidades de ejecución o adscritos a las mismas.

D. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medios de unidades de ejecución. El municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

5.1.2.3. Régimen de situaciones preexistentes

I. FUERA DE ORDENACIÓN.

Se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbano:

A. En el Suelo Urbano donde el presente Plan General establece la ordenación detallada, los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza.

B. Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Plan General o Estudio de Detalle), deban ser objeto de cesión o expropiación.

C. Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación.

II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General, que aún no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

5.1.3. Requisitos previos

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

El propio Plan General cuando estas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

En el caso de que el Plan General remita la ordenación detallada a Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

5.1.4. Desarrollo

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido la condición de solar.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 16.2 de la LUA-99.

A los efectos de la aplicación de la presente Normativa, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

5.1.4.1. Suelo urbano consolidado

Cuando la parcela se vea afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, etc.), excluida de Unidad de Actuación, se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 16.2 de la LUA-99.

En caso de que la cesión de suelo a realizar fuera superior al 15% de la superficie de la finca, el exceso de superficie a ceder sobre este 15% será compensado económicamente al propietario, en aplicación del artículo 17-B) de la Ley 5/1999. Dicha compensación se realizará en la cuantía que determine la tasación que lleven a cabo los servicios técnicos municipales y se hará efectiva en el momento en que el Ayuntamiento reciba la cesión de suelo correspondiente.

En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones aisladas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios, conforme a la definición de solar señalada en el artículo 15 de la LUA-99.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

5.1.5. Determinación de alineaciones

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos PO-3.2.1 y PO-3.2.2, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan General podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

5.1.6. Determinación de rasantes

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cual de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

A. Para el viario en Suelo Urbano que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

B. Para el viario en Suelo Urbano excluido de Unidades de Actuación que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General NO se encuentre urbanizado, se establece en esta Normativa el criterio para la determinación de rasantes. Su perfil se limitará a unir con pendiente uniforme las rasantes consolidadas de los

viales urbanizados con los que entronque en sus extremos. Se adoptarán acuerdos parabólicos de Kv mínimo, optando por la solución que menor movimiento de tierras genere.

C. Para el viario interior de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, será el Proyecto de Urbanización el que determine las rasantes, siguiendo siempre los criterios generales de la presente Normativa, concretando sobre la realidad topográfica del área la ordenación establecida por el Plan General.

5.1.7. Condiciones de desarrollo

No se incluye ninguna unidad de ejecución en suelo urbano en este plan general.

5.1.8. Aprovechamiento urbanístico

5.1.8.1. Definiciones.

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

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

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

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

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

5.1.8.2. Aprovechamiento medio

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

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma, aplicando los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

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

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

5. Para el cálculo del aprovechamiento medio se seguirán las siguientes reglas:

a) Se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector, ámbitos resultantes de la agrupación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

b) No se incluirán, en el cómputo de los aprovechamientos objetivos del ámbito correspondiente, los aprovechamientos asignados a los terrenos destinados a equipamientos públicos.

5.1.8.3. Coeficientes de homogeneización

1. El plan general de ordenación urbana establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados sobre la base de un estudio de mercado.

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

3. Se considerará uso específico, a este respecto, el residencial para la construcción de viviendas protegidas. El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general, será único para todas las tipologías y deberá determinarse como la media de las mismas ponderando los diferentes valores máximos de repercusión del suelo urbanizado sobre las diferentes tipologías de vivienda protegida.

4. Con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, siempre que quede acreditado objetivamente mediante riguroso estudio de mercado avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente que los coeficientes de homogeneización previstos en el planeamiento o en el proyecto de reparcelación no se corresponden con la realidad de mercado, podrán determinarse y aplicarse coeficientes de homogeneización específicos y actualizados conforme al señalado estudio de mercado. Para ello, respetándose el derecho al aprovechamiento subjetivo que les corresponda a los propietarios de la actuación en función del establecido en la fase de planeamiento general, se aplicarán a la superficie edificable derivada de aquél los diferentes coeficientes de homogeneización correspondientes a cada uso pormenorizado, procediéndose, posteriormente, a la adjudicación de las edificabilidades, así ponderadas, a los diferentes titulares de acuerdo a sus respectivos derechos.

Con el fin de permitir la ponderación entre sí de los diferentes usos globales que se asignan a cada sector de suelo urbanizable, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Residencial:

Vivienda libre: $c = 1$

No se establece ningún otro coeficiente debido a que no es necesario, de acuerdo a los tipos de suelo susceptibles de desarrollo previstos en el plan general.

5.1.8.4. Aprovechamiento en suelo urbano

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

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

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

4. En las actuaciones de dotación, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:

a) El planeamiento concretará la cuota media de cesión dotacional correspondiente a cada zona de ordenación urbana donde se integra la parcela, dividiendo la superficie de suelo de reserva dotacional establecida en la zona de ordenación conforme a lo establecido en el artículo 42.3 por el incremento total de aprovechamiento, objetivo establecido por el plan general determinado en metros cuadrados construidos, atribuido a las diferentes parcelas integradas en la zona de ordenación.

b) La parte de suelo dotacional que cada parcela edificable debe aportar al dominio público se determinará multiplicando la cuota media anterior por el incremento de edificabilidad atribuido a dicha parcela.

c) La cesión de aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías será el diez por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela.

d) El aprovechamiento subjetivo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida conforme a la letra c) anterior y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra b) mediante reparcelación discontinua.

e) Las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas, sobre la base de un estudio de mercado y un informe de los servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el planeamiento a la parcela edificable, y calculadas en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el suelo urbanizado. Para determinar el índice de edificabilidad aplicable a la parcela de suelo dotacional, se adoptará, el que sea superior resultante ya de dividir el incremento de edificabilidad total atribuido a la zona de ordenación entre la superficie total de las parcelas que reciben aprovechamiento adicional que se encuentran integradas en la misma, ya de la media ponderada de la edificabilidad preexistente en la zona.

Las compensaciones económicas se ingresarán en el patrimonio municipal de suelo, debiendo destinarse la correspondiente a la letra b) a la obtención del suelo de las reservas dotacionales previstas en la zona, y la correspondiente a la letra c), a la obtención de suelo para vivienda protegida.

5. Los planes generales podrán modificar el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado conforme a las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado sometido a reforma interior podrá eliminar la cesión de aprovechamiento al municipio o reducirla, en ambos casos excepcionalmente y de forma específicamente motivada, en aquellos ám-

bitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado.

b) En aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia.

6. Los planes generales podrán prever que el destino de los inmuebles singulares del patrimonio cultural aragonés y de los protegidos por el planeamiento urbanístico a usos hosteleros, comerciales y dotacionales privados, sin que pueda considerarse como tal el de vivienda protegida en alquiler, no consuma la edificabilidad correspondiente a la unidad de ejecución o sector.

5.1.8.5. Diferencias de aprovechamiento

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

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

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

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

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

5.1.8.6. Bienes de dominio público

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

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

5.2. Capítulo 2 – Ordenanzas de la edificación

5.2.1. Zonas de ordenanza

A los efectos de regular las condiciones de edificación y aprovechamiento de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza. Así mismo, la asignación de ordenanzas establece la calificación pormenorizada del suelo, estableciendo áreas de uso homogéneo.

Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recoge en los planos de ordenación.

La relación de las zonas de ordenanza es la siguiente:

CE	–	Casco urbano original y barrio del Torrejón
BO	–	Barrios camino de la Fuensanta y La Olmeda
IN	–	Industrial
EL	–	Espacios libres
DO	–	Dotacional

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se vuelcan en las fichas de ordenanzas que se incluyen en el anexo A.1 de estas Normas.

5.3. Capítulo 3 – Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado

No se ha delimitado ninguna unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado en este plan general.

6. TÍTULO VI – CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o No Urbanizable, conforme al criterio del artículo 26 de la LUA/1999.

Conforme al artículo 27 de la LUA/1999 pueden existir dos categorías dentro de esta clase de suelo:

Suelo Urbanizable Delimitado:

Aquel cuya sectorización viene prefijada en el Plan General.

Suelo Urbanizable No Delimitado:

El resto del suelo urbanizable.

6.1. Capítulo 1 – Régimen del suelo urbanizable

Los artículos 28 a 31 de la LUA/1999 establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general.

6.1.1. Derechos

Los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho a:

1. Promover la transformación de estos suelos, presentando ante el Ayuntamiento el Plan Parcial que desarrolle a cada sector e instando su aprobación de la administración competente en cada caso.

2. En el Suelo Urbanizable Delimitado: Desarrollar los usos y realizar las obras provisionales a que se refiere el artículo 30.2 de la LUA/1999 en los términos y condiciones detallados en dicho artículo.

3. En el Suelo Urbanizable no delimitado: Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, entre tanto no se produzca su transformación, conforme a lo previsto en el artículo 31 de la LUA/1999.

6.1.2. Deberes

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en que los terrenos estén incluidos, conforme a la ordenación establecida en el correspondiente Plan Parcial y a las reservas mínimas recogidas en el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación; y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento parcelas edificables correspondientes al aprovechamiento resultante de aplicar a su superficie el 10% del Aprovechamiento Medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado.

El Aprovechamiento Medio se determina conforme al artículo 101 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

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

6. Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

Conforme al artículo 29 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria.

6.1.3. Aprovechamientos.

En las fichas individualizadas que se incluyen en el capítulo 13 de esta Normativa, se establece para cada sector:

I. Aprovechamiento Objetivo: Superficie construable susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos.

II. Aprovechamiento Subjetivo: Superficie construable del uso y la tipología característicos que el titular de un terreno y el Ayuntamiento, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

6.1.4. Coeficientes de homogeneización.

Con el fin de permitir la ponderación entre sí de los diferentes usos globales que se asignan a cada sector de Suelo Urbanizable, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Residencial:

Vivienda libre: $c = 1$

No se establece ningún otro coeficiente debido a que no es necesario, de acuerdo a los tipos de suelo susceptibles de desarrollo previstos en el plan general.

6.1.5. Aprovechamiento medio.

A los efectos de determinar el Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por parte de los propietarios del único sector urbanizable, en aplicación del artículo 103.1 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, procede el cálculo del Aprovechamiento Medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado que es coincidente con el del único sector delimitado

Para el Suelo Urbanizable Delimitado que establece el presente Plan General, se realiza dicho cálculo con arreglo al artículo 101.4 de la mencionada Ley, conforme al detalle de la tabla siguiente:

SUrD	Superficie total (m ² _s)	Edificabilidad (m ² _t)	Coeficiente homogeneización	Aprovechamiento objetivo homogeneizado	Aprovechamiento medio (m ² _s / m ² _t)	Nº viviendas
SUrD-1	15.955	9.000	1	9.000	0,56	60
Total	15.955	9.000		9.000	0,56	60

Como dato especialmente relevante de la tabla, se destaca el cálculo del aprovechamiento medio de todo el Suelo Urbanizable delimitado, a partir del cual se habrá de calcular el aprovechamiento subjetivo de cada uno de los sectores.

6.1.6. Régimen de situaciones preexistentes.

I. FUERA DE ORDENACIÓN.

Se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbanizable:

A. Los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector.

B. Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona, deban ser objeto de cesión o expropiación.

C. Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación, conforme a la ordenación detallada del sector.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen detallado en el artículo 2.6.3 de la presente normativa.

II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General, que aún no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

6.2. Capítulo 2 – Condiciones del planeamiento de desarrollo

6.2.1. Requisitos previos.

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate; a saber:

En el caso de que la ordenación detallada se defina en el Plan Parcial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

En caso de que algún Plan Parcial remita a Estudio de Detalle la ordenación detallada de un ámbito incluido en él, será precisa la aprobación definitiva de dicho Estudio de Detalle.

I. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

El Suelo Urbanizable Delimitado planteado en el presente Plan General se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante actuaciones independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector incluidas en el Título 13 de esta Normativa, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, regulan el desarrollo de cada sector.

II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

No se ha establecido ningún Área de Suelo Urbanizable No Delimitado en este Plan General.

6.2.2. Gestión.

Estos suelos se desarrollarán a través de Actuaciones Sistemáticas sobre cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas, conforme al artículo 99 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 132 a 156 de la mencionada Ley 5/1999.

6.2.3. Ejecución de infraestructuras y sistemas.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en este Plan General, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

6.2.4. Obras y proyectos de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen.

6.2.5. Ejecución de sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en los artículos 52 a 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6.2.6. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparación.

6.3. Capítulo 3 – Condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable delimitado

En el anexo A.2 de estas Normas Urbanísticas, se recoge una ficha en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para el sector de Suelo Urbanizable establecido por este Plan General. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios del sector.

7. TÍTULO VII – NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

7.1. Capítulo 1 – Delimitación

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General de Ordenación, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Conforme al artículo 19 de la LUA/1999, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación según el planeamiento territorial o la legislación sectorial.

b) Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación.

c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d) Los terrenos inadecuados para el desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 19-b de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo no Urbanizable. La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas de mayor fragilidad y la aplicación de las limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público, ha llevado a diferenciar dos categorías dentro de esta clase de suelo, con arreglo a la LUA/1999: Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial.

7.1.1. Suelo no urbanizable genérico (SNUr-G).

El Suelo No Urbanizable Genérico es sobre el que procede establecer las condiciones menos rígidas en cuanto a protección de su carácter rústico, ya sea por la ausencia de especiales valores que proteger, por la consolidación de instalaciones existentes, o por su carácter residual.

Se clasifica dentro de esta categoría bolsas de suelo situadas al Este y el Oeste del casco urbano colindantes con él. También otra bolsa de terrenos ubicadas al Norte del término municipal junto al límite con el de Villastar. Por último, los terrenos situados junto al barranco de La Calera hasta su confluencia con el río Turia.

La superficie total del suelo No Urbanizable Genérico asciende a 1.001,86 hectáreas, el 11,7% del término municipal.

Estas áreas clasificadas como Suelo No Urbanizable Genérico, que no presentan valores naturales que interese proteger, sí pueden ser interesantes como soporte de cierto tipo de instalaciones adecuadas al carácter rústico de estos suelos.

La posición relativa de estos suelos dentro del término, así como su uso y extensión, hacen que el grado de protección que la Normativa determine para estas áreas pueda ser menos restrictivo que el del Suelo No Urbanizable Especial, si bien han de ser también mantenidas al margen de procesos urbanizadores generalizados, fuera de los específicamente establecidos atendiendo a los criterios anteriores.

7.1.2. Suelo no urbanizable especial (SNUr-E).

Se han establecido cuatro categorías dentro de esta clase de suelo. Estas categorías agrupan terrenos en función tanto de la similitud de sus características ecológicas o geográficas, como del tipo de protección que las

diferentes áreas necesitan para garantizar su preservación y de la aplicación de limitaciones servidumbres y para la protección del dominio público.

Se ha procurado simplificar la definición de estas categorías procurando establecer áreas lo suficientemente grandes y homogéneas como para facilitar una mejor y más sencilla comprensión de su delimitación, y por tanto, la determinación y aplicación de la normativa correspondiente.

Conforme a lo previsto en el artículo 20 de la LUA/1999, el Suelo No Urbanizable Especial queda subdividido en las siguientes cuatro clases subdivididos en distintas categorías:

I. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

1. SNUr-E (C): Suelos de protección de cauces (dominio público hidráulico)
 2. SNUr-E (V): Suelos de protección de vegas de ríos y ramblas
 3. SNUr-E (MUP): Suelos de protección agrícola – forestal (Montes de Utilidad Pública)
 4. SNUr-E (LIC): Suelos de protección de los espacios naturales (Lugares de Interés Comunitario – LIC)
- II. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1. SNUr-E (I): Protección de carreteras.

III. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

1. SNUr-E (PC): Protección de Bienes de Interés Cultural, bienes culturales arquitectónicos e industriales, yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

IV. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL POR PROBLEMAS DE ÍNDOLE MORFOLÓGICA

1. SNUr-E (L): Protección de laderas de fuerte pendiente

7.1.2.1. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

Se trata de la clase de suelo que agrupa a aquellos suelos de mayor valor ecológico del término, y por tanto necesitados de un mayor nivel de protección.

Dentro de esta clase de suelo se distinguen las siguientes tres categorías:

1. SNUr-E (C): Suelos de protección de cauces (dominio público hidráulico)

Se incluyen en esta categoría los cauces que surcan el término municipal de Villel. Los cauces representados en los planos, pertenecientes al dominio público hidráulico, fueron suministrados por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Los cauces así clasificados son:

- C1 – Río Turia
- C2 – Río Camarena
- C3 – Rambla Chartera
- C4 – Arroyo del Juncal
- C5 – Barranco del Hocino
- C6 – Barranco de la Calderuela
- C7 – Barranco del Hondón
- C8 – Barranco de los Andigüerelos
- C9 – Barranco Hondo
- C10 – Barranco de la Calera
- C11 – Barranco de la Calza
- C12 – Barranco del Ala

2. SNUr-E (V): Suelos de protección de vegas de ríos y ramblas

Se clasifican de esta manera los suelos que conforman las vegas de los ríos Turia y Camarena y la de la rambla Chartera. Poseen un especial interés ecológico y paisajístico, donde confluyen el paisaje del agua con la carga cultural de los aprovechamientos agrícolas tradicionales de vega, de alta interés agrícola, ecológico y paisajístico.

Agrupan todo un conjunto de parcelas dedicadas al cultivo agrícola de regadío en mosaico con repoblaciones de chopo, huertas y la vegetación de ribera asociada a los cauces, de gran interés botánico por la singularidad e importancia de las especies que la conforman.

Por otra parte, la fragilidad de los sistemas de vega, así como su afectación por ocupaciones espontáneas de carácter urbano, hacen que estos suelos deban protegerse, con carácter general, del proceso urbanizador.

La protección va más allá de lo establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas., y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/86), delimitándose una franja de protección en algunos casos superior a la línea de dominio público, y zona de policía, incluyéndose todas aquellas masas arboladas y cultivos asociados a los cauces. Por otra parte, se ha sobredimensionado la banda de protección en algunos puntos de las márgenes del río Turia y la rambla Chartera, abarcando la totalidad de su virtual área inundable, como margen de seguridad frente a posibles disfunciones del sistema de regulación del caudal, aguas arriba.

3. SNUr-E (MUP): Suelos de protección agrícola – forestal (Montes de Utilidad Pública)

La totalidad de estos suelos pertenecen a Montes de Utilidad Pública.

Según el artículo 33 de la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón, los montes demaniales y los protectores tendrán la condición de suelo no urbanizable especial en el correspondiente planeamiento urbanístico. Dentro de los demaniales se encuentran los Montes de Utilidad Pública.

Por lo tanto, se les da esta clasificación a estos montes situados dentro del término municipal de Vilel, cuyo número asciende a ocho (8). Son:

MUP 252. Boalaje y Cerro de los Santos.

S = 595,30 hectáreas

MUP 253. Calderuela y Carbonera.

S = 995,27 hectáreas

MUP 254. La Canaleja.

S = 894,16 hectáreas

MUP 396. Cañada de Villarejo.

S = 379,02 hectáreas

MUP 397. Pozo Real.

S = 1.216,97 hectáreas

MUP 255. Serratilla y Valdaño.

S = 929,29 hectáreas

MUP 398. Villalplano.

S = 742,97 hectáreas

MUP 298. Masía del Villarejo.

S = 23,48 hectáreas

La protección asignada a estos suelos, siempre desde el punto de vista urbanístico, es aquella que permite compatibilizar su conservación con las actividades tradicionales, las educativas y recreativas, permitiéndose además un modelo de desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

4. SNUr-E (LIC): Suelos de protección de los espacios naturales (Lugares de Interés Comunitario – LIC)

Dentro de esta categoría se incluyen una serie de enclaves que por su significancia ecológica y/o paisajística, por su singularidad y por su fragilidad, merecen una consideración específica de cara a su especial protección.

Al tratarse de enclaves singulares dotados de alta calidad ecológica y paisajística, su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente como ganadería, actividades forestales, así como usos turísticos sin desarrollo de infraestructuras.

La protección por enclaves de interés es el tipo de protección que, junto con la protección de cauces, vegas y vaguadas, debe poseer un contenido más restrictivo frente a cualquier tipo de ocupación.

Se incluyen los dos Lugares de Interés Comunitario existentes dentro del término municipal de Vilel, que son:

LIC 142. Loma de Centellas.

S = 24,02 hectáreas

LIC 143 Altos de Marimezquita, Los Pinarejos y Muela de Cascante.

S = 578,55 hectáreas

7.1.2.2. SNUr-E (I): SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público de las diversas infraestructuras viarias, conforme a las siguientes leyes:

1. SNUr-E (I): PROTECCIÓN DE CARRETERAS.

Conforme a:

a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

b) Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

7.1.2.3. SNUr-E (PC): SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

1.3 SNUr-E (PC): PROTECCIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL, BIENES CULTURALES ARQUITECTÓNICOS E INDUSTRIALES, YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.

Conforme a:

• Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

• Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Los terrenos en los que se sitúan bienes culturales como son los inmuebles de interés cultural (monumentos y conjuntos de interés cultural), como los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, se clasifican como suelo no urbanizable especial (siempre que no se encuentren dentro de zonas clasificadas como suelo urbano). Además del propio bien, se clasifica con la categoría de suelo no urbanizable especial, el entorno de protección del mismo según las fichas elaboradas al efecto.

Por esta razón, se han clasificado en esta categoría, diversos bienes culturales.

Un (1) bien de interés cultural (BIC).

Cinco (5) bienes culturales arqueológicos.

Un (1) bien cultural arquitectónico.

Un (1) bien cultural industrial

El bien de interés cultural es:

BIC

Monumento

Castillo de Aragón

Castillo del Cid

Aprobado por la Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés

(BOA 22-may-2006)

La superficie del BIC así clasificada, incluyendo el entorno de protección, asciende a 1,41 hectáreas.

Los bienes culturales arqueológicos son:

Salinas S = 3,96 hectáreas

Llano de Viñuelas S = 1,43 hectáreas

Masía de Rueda S = 5,56 hectáreas

Caserío El Campo S = 2,84 hectáreas

Puntal Caserío El Campo S = 8,40 hectáreas

El casco urbano de Vilel constituye también un bien cultural arqueológico pero como se ubica dentro del suelo urbano consolidado no puede clasificarse como no urbanizable especial.

El bien cultural arquitectónico es:

Santuario de la Fuensanta S = 4,98 hectáreas

El bien cultural industrial es:

El Molino S = 3,15 hectáreas

La superficie total del suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural es de 37,70 hectáreas.

7.1.2.4. SNUr-E (L): SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL POR PROBLEMAS DE ÍNDOLE MORFOLÓGICA

2. SNUr-E (L): PROTECCIÓN DE LADERAS DE FUERTE PENDIENTE.

Los terrenos que presentan problemas de índole morfológico debido a fuertes pendientes se han incluido en esta categoría. La superficie de esta categoría de suelo es de 443,91 hectáreas.

7.2. Capítulo 2 – Régimen del suelo no urbanizable

7.2.1. Régimen de la propiedad del suelo.

La LUA/1999, establece en sus artículos 19 a 25 las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

I. DERECHOS.

A. Los propietarios del suelo clasificado como No Urbanizable tendrán derecho a realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.

B. Así mismo, sobre los terrenos situados en Suelo No Urbanizable, podrá autorizarse la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, se encuentren contemplados como autorizables en virtud del capítulo 11.3 de la presente normativa.

C. En todo caso, el ejercicio de estos derechos se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación aplicable y de las disposiciones del presente Plan General, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo; y de la aprobación, en su caso, de Planes Especiales.

II. RESTRICCIONES.

A. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

B. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre esta clase de suelo imponen el presente Plan General, o las que se dedujeren por aplicación posterior de las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento No Urbanizable que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

C. En Suelo No Urbanizable sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría por la presente Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.

D. Podrán establecerse nuevas explotaciones ganaderas dentro del término municipal siempre que se ubiquen a una distancia superior a 2.000 m. de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables de uso residencial, y con sujeción a la normativa urbanística del PGOU y demás legislación y normativa en vigor que les afecte.

Las explotaciones ganaderas de nueva implantación que pretendan hacerlo a distancia inferior a 2.000 m. de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables de uso residencial, deberán hacerlo en la zona destinada a esta finalidad. Esta zona se indica en los planos PO-1.1.1 y PO-2.1.1, siendo su superficie de 50,85 hectáreas.

Esta limitación se hace con la finalidad de que la población no se vea afectada debido a que la actividad desarrollada en una explotación ganadera se clasifica como molesta, insalubre y nociva. De esta forma, se pretende garantizar, al menos, que los olores que generan estas explotaciones no alcancen el núcleo urbano.

La zona ganadera se ubica al pie del cerro Queso, en la vertiente oeste - sudoeste, sobre parcelas destinadas a la agricultura de secano en algunas de las cuales están ejerciendo su actividad algunas explotaciones ganaderas.

Este cerro se comporta como una barrera natural entre la zona destinada a la implantación de nuevas explotaciones ganaderas y los suelos clasificados como urbanos y urbanizables de uso residencial que lo hacen al pie del mismo, en la vertiente este-noreste al otro lado del cerro.

Esta barrera natural tiene una altura de 100 m. en el punto más alto respecto a las parcelas de la zona delimitada.

De esta forma, los olores que generan las explotaciones ganaderas existentes dentro de la zona definida, y las que en el futuro vayan a implantarse, al ser empujados por el viento se encuentran con este obstáculo que les impide llegar hasta los distintos barrios del núcleo de población evitando así provocar molestias a los vecinos.

El límite norte de la zona destinada a la implantación de nuevas explotaciones ganaderas que se ubiquen a distancia inferior a 2.000 m. de los suelos urbanos y urbanizables de uso residencial, se ha situado de tal forma que quede separada una distancia de 130 m. del camino de la Fuensanta para evitar molestias a los vecinos de Vilhel y de otros pueblos cercanos que acuden en peregrinación al santuario varias veces al año.

Las explotaciones ganaderas que se pretendan implantar en la zona ganadera, como en otras áreas de suelo no urbanizable permitidas por el PGOU, deberán respetar las distancias reguladas en el 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

III. DEBERES.

Los propietarios de terrenos situados en esta clase de suelo estarán obligados a:

A. Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

B. Permitir a la Administración Pública competente la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran.

C. Respetar el régimen específico determinado para categoría de Suelo No Urbanizable en el presente Título del Plan General.

D. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

7.2.2. Régimen de situaciones preexistentes.

I. FUERA DE ORDENACIÓN.

Se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable:

A. Los emplazados en terrenos que, conforme al presente Plan General, deban ser objeto de cesión o expropiación.

B. Construcciones e instalaciones para las que se prevea expresamente su demolición.

II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

III. LICENCIA Y AUTORIZACIÓN PREVIA.

Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en Suelo No Urbanizable que sean compatibles con las determinaciones establecidas por el planeamiento para esta clase de suelo, así como aquellas que tengan la consideración de disconformes, están sujetas a licencia municipal para su legalización, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

IV. INTERÉS SOCIAL.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

7.2.3. Infraestructuras y sistemas generales.

En los planos de ordenación y de infraestructuras del presente Plan General se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

7.2.4. Incendio o agresión ambiental.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución ambiental, debiendo la consejería competente en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

7.2.5. Licencias, autorizaciones y otros requisitos.

I. AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones autorizables en Suelo No Urbanizable, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Además de dicha licencia municipal, será necesario el otorgamiento previo de Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para aquellos usos definidos como autorizables en el Capítulo 3 – Condiciones particulares de los usos en suelo no urbanizable, incluido en el apartado 7.3 de estas normas

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

II. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

III. PLANES ESPECIALES.

En el caso de que la instalación que se pretenda ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

IV. PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde y restitución del dominio público.

7.3. Capítulo 3 – Condiciones particulares de los usos en suelo no urbanizable

7.3.1. Tipos de usos en suelo no urbanizable.

Conforme a los artículos 22, 23 y 24 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, los usos, construcciones, instalaciones o actividades permisibles en Suelo No Urbanizable, se definen en el siguiente artículo para cada categoría de suelo, como:

a) PERMISIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

LM: Sujetos a LICENCIA MUNICIPAL: Son los que, en virtud del artículo 23 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, no precisan para autorizarse más que la licencia urbanística municipal y las autorizaciones sectoriales que procedan.

AE1: Sujetos a AUTORIZACIÓN ESPECIAL de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio previa a la licencia municipal, conforme al artículo 24 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

b) PERMISIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

AE2: Permisibles con las condiciones del artículo 22 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Estarán también sujetos a AUTORIZACIÓN ESPECIAL de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, debiendo tramitarse conforme a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

c) USOS PROHIBIDOS.

PR: No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

7.3.2. Usos excepcionales en suelo no urbanizable.

Conforme a los artículos 23 y 24 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, con carácter general, pudieran considerarse permisibles en Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

I. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).

La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

II. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (EXT).

La extracción o explotación de recursos minerales; canteras, extracción de áridos o tierras y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

III. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (OPI).

Las actividades, construcciones e instalaciones indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación, o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

IV. RENOVACIÓN EN ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (ATR)

Se trata de obras de renovación y rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tipo masías o similares.

V. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (VUA)

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Se entiende la formación de núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes, tal como se señala en el artículo 179 de la LUA-99.

VI. MASICO O COBERTIZO AGRÍCOLA (MSC)

Construcciones situadas en suelo no urbanizable destinadas a casetas agrícolas, construcciones de refugio agrícola o uso recreativo, que no tienen carácter de vivienda.

VII. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE QUEPA CONSIDERAR DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL Y HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL (IP1)

A. La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación, servicio o equipamiento colectivo de interés público.

B. Otros usos, construcciones o instalaciones, relacionadas con actividades industriales, comerciales, de almacenamiento y de servicios de carretera, cuya necesidad de ubicación en Suelo No Urbanizable pueda considerarse de interés público por sus especiales requerimientos funcionales o dimensionales, o por su incompatibilidad con usos urbanos:

7.3.3. Usos admitidos según categorías de suelo.

En la siguiente tabla se indican los usos admisibles y no admisibles en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable. Para facilitar la lectura de la tabla, los usos están identificados con el código de tres caracteres que se indica para cada uno en el listado anterior.

En cada caso, en relación con los tipos de usos enunciados en 11.4.1, se señala si el uso es:

LM: Permitido mediante Licencia Municipal en SNUr-G.

AE1 Autorizable mediante Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en SNUr-G.

AE2 Autorizable mediante Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en SNUr-E; conforme al procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

PR: Prohibido.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	USOS							
	AGR	EXT	OPI	ATR	VUA	MSC	IP1	
SNUr-G	LM	AE1	LM	AE1	LM	LM	AE1	
SNUr-E (C)	PR	PR	AE2(4)	PR	PR	PR	PR	
SNUr-E (V)	AE2	AE2	AE2	AE2	PR	AE2	AE2(2)	
SNUr-E (MUP), SNUr-E (LIC)	AE2	PR	AE2	AE2	PR	PR	AE2(2)	
SNUr-E (I)	PR	PR	LM	PR	PR	PR	PR	
SNUr- E (PC)	PR	PR	AE1(1)	AE1(1)	PR	PR	PR	
SNUr- E (L)	AE1(3)	AE1	AE1(3)	AE1(3)	AE1(3)	AE1(3)	PR	

(1) Instalaciones de puesta en valor y explotación de yacimientos arqueológicos, sujetas a informe favorable del Organismo Autonómico Competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.

(2) Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medio ambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

(3) Condicionado a la elaboración de un estudio geotécnico que establezca la viabilidad en condiciones de seguridad de la construcción que se pretenda implementar.

(4) Se incluyen los usos y construcciones incluidos en los apartados 3 y 4 indicados en los usos permitidos de suelo no urbanizable especial protección de cauces (dominio público hidráulico), SNUr-E (C), descritos en el apartado 7.5.4 de esta normativa urbanística.

SNUr-G: Suelo No Urbanizable Genérico.

SNUr-E (C), SNUr-E (V), SNUr-E (MUP), SNUr-E (LIC): Suelo No Urbanizable con Protección Ecológica.

SNUr-E (I): Suelo No Urbanizable con Protección de Infraestructuras.

SNUr-E (PC): Suelo No Urbanizable con Protección Cultural.

SNUr-E (L): Suelo No Urbanizable Especial con Protección por problemas de índole morfológica (laderas)

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en 11.4.

7.3.4. Tramitación y procedimiento.

A los efectos de legitimación y autorización de obras, construcciones, instalaciones y actividades, se distinguirán los siguientes tipos de tramitación:

1. TR1: Se limita esta modalidad de tramitación a la obtención de licencia municipal, conforme a los Artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, 173 y ss. de la Ley 5/1999 Urbanística Aragón, y 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. TR2: En esta modalidad, además de requerirse licencia municipal con idéntico procedimiento que en el TR1, se requerirá la obtención previa de Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio previa a la licencia municipal, conforme al procedimiento descrito en el artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

3. TR3: Este procedimiento consiste, como el TR2, en una Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y en una posterior tramitación de Licencia Municipal, pero añadiendo las particularidades del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que recoge la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

7.4. Capítulo 4 – Condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable

7.4.1. Explotaciones agrícolas y ganaderas (AGR).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Ejecución de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de las siguientes categorías, conforme al artículo 23-a de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón:

A. Instalaciones de naturaleza agrícola, forestal, cinegética o análoga.

B. Explotaciones ganaderas.

II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN.

A. Las obras, las construcciones y las instalaciones permisibles, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de:

1. 10.000 m² para instalaciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, si bien podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima. En este último caso, la parcela sobre la que se prevé implantar la explotación debe tener una superficie mínima de 5.000 m².

Excepcionalmente, se autorizarán las edificaciones permitidas sobre parcelas de menor dimensión, siempre que se demuestre documentalmente que fueron segregadas con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

C. Distancias y retranqueos (excepto para las explotaciones ganaderas).

Distancia de los cerramientos de parcelas

(o vallados), respecto al eje de caminos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones

respecto a linderos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones respecto

a cerramientos de parcelas (vallados) que

den a caminos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones de nueva

Implantación, como de la ampliación de las

Existentes, respecto al eje del camino de

la Fuensanta, calificado como sistema general de comunicaciones (SG-CM4) = 130 m.

D. El uso podrá incluir la vivienda de personas que deban residir permanentemente en la correspondiente explotación. La superficie máxima construida de la vivienda será de 90 m².

E. Otros parámetros urbanísticos.

Edificabilidad máxima: la necesaria para la implantación de la actividad y de sus necesidades funcionales

Altura máxima (m/Nº plantas):

Naves y otras instalaciones: 10 m./ 1 PB

Viviendas (a cara superior del último forjado):

7 m./ PB + 1

Caso de que las necesidades funcionales de la instalación requieran una mayor altura en las naves o partes singulares se autorizarán siempre que se justifique fehacientemente y se aporte a la solicitud de licencia un estudio de impacto paisajístico.

F. Cuando la instalación incluya una vivienda auxiliar, se cumplirán también las condiciones establecidas para viviendas unifamiliares aisladas.

G. Respecto a las explotaciones ganaderas, se tendrá en cuenta la Revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas aprobada por Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón.

En el mismo se regulan, entre otros aspectos, los siguientes:

Distancias mínimas respecto a los núcleos de población (Anexo VI).

Distancias mínimas desde las instalaciones ganaderas a elementos relevantes del territorio (Anexo VII).

Distancias entre explotaciones o instalaciones ganaderas (Anexo VIII).

Normas básicas relativas a las edificaciones y construcciones vinculadas a la actividad ganadera (Anexo X).

Condiciones mínimas de las instalaciones ganaderas y medidas de bioseguridad (Anexo XI).

Normas de gestión ambiental de las explotaciones ganaderas (Anexo XII).

Por otra parte, en relación a las condiciones de implantación, se tendrá en cuenta, en forma complementaria, lo siguiente:

Podrán establecerse nuevas explotaciones ganaderas dentro del término municipal siempre que se ubiquen a una distancia superior a 2.000 m. de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables de uso residencial, y con sujeción a la normativa urbanística presente, y demás legislación y normativa en vigor que les afecte.

Las explotaciones ganaderas de nueva implantación que pretendan hacerlo a distancia inferior a 2.000 m. de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables de uso residencial, deberán hacerlo en la zona destinada a esta finalidad. Esta zona se indica en los planos PO-1.1.1 y PO-2.1.1, siendo su superficie de 50,85 hectáreas.

Esta limitación se hace con la finalidad de que la población no se vea afectada debido a que la actividad desarrollada en una explotación ganadera se clasifica como molesta, insalubre y nociva.

Además, no podrán establecerse nuevas explotaciones ganaderas ni otro tipo de construcciones, ni siquiera la ampliación de las existentes, a distancia inferior a 130 m. del eje del camino de la Fuensanta, definido como sistema general en este PGOU.

Por último, las explotaciones ganaderas que pretendan hacerlo en la zona ganadera, lo harán en parcelas agrícolas, ya que aquella se ha delimitado sobre este tipo de fincas, no afectando de esta forma a terrenos que conforman un hábitat potencial para especies vegetales de importancia como son el crujiente (*Vella pseudocytisus*) y el Limonium aragonese, dando así cumplimiento a los dos informes del INAGA emitidos los días 14 de junio de 2006 y 27 de marzo de 2008.

Del mismo modo, en caso de que pretendan hacerlo fuera de la zona ganadera pero en áreas que conforman un hábitat potencial para las dos especies vegetales de importancia mencionadas, deberán situarse en parcelas agrícolas.

En todo caso, en el procedimiento de tramitación de la licencia urbanística, el Ayuntamiento deberá verificar que los terrenos de la zona ganadera o del área que conforma un hábitat potencial de esas dos especies, donde se pretenda establecer una nueva explotación ganadera o la ampliación de una existente, se establezcan en parcelas agrícolas y, de esta forma, lo hagan en terrenos que no las afecten.

H. Las condiciones de emplazamiento para las explotaciones ganaderas en relación a la posible afección a terrenos que conforman un hábitat potencial para las dos especies vegetales de importancia mencionadas anteriormente, son también de aplicación a la implantación o ampliación de construcciones, obras e instalaciones de naturaleza agrícola, forestal, cinegética o análoga.

III. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN:

En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR1.

En SNU Especial:

En SNUr-E(L): TR2.

En SNUr-E(V), SNUr-E(MUP), SNUr-E(LIC): TR3.

B. CONDICIONES PARTICULARES DE LA LICENCIA.

La licencia deberá determinar exactamente:

Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable.

Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado.

C. GARANTÍAS.

Será necesaria la presentación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

La cuantía de la garantía total no podrá ser superior al DIEZ por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordare.

7.4.2. Actividades extractivas (EXT).**I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.**

Se entiende por actividad extractiva a efectos de este apartado, cualquier actividad desarrollada en el suelo o el subsuelo del término municipal que implique movimientos de tierra con la finalidad de explorar, investigar, explotar o transformar recursos mineros, independientemente de su clasificación y de que tales actividades cuenten con la autorización o concesión de la administración minera estatal o autonómica competente.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio, regulados en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, introduciéndose en la presente Normativa las siguientes particularidades:

A. Se permitirá este uso en el Suelo No Urbanizable Genérico, en el Suelo No Urbanizable especial protección de vegas de ríos y ramblas y en el Suelo No Urbanizable especial protección de laderas.

B. Se establece un perímetro de protección del suelo urbano o urbanizable residencial de 1.000 metros, que no podrá verse afectado por la explotación de nuevas canteras. En el supuesto de que las licencias existentes rebasen los límites fijados anteriormente, deberán estudiarse, caso por caso, las soluciones adecuadas.

C. Para las nuevas concesiones y autorizaciones mineras se establece un máximo de 6 hectáreas de superficie ocupada en explotación, incluidos los acopios y demás instalaciones mineras. El resto de la concesión o autorización permanecerá pendiente de ser explotado o restaurado. Para ello, se deberá seguir un sistema de transferencia, restaurando las superficies afectadas, una vez se termine su explotación.

D. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.

E. El uso podrá incluir la vivienda de personas que deban residir permanentemente en la correspondiente explotación. La superficie máxima construida de la vivienda será de 90 m².

F. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

G. Las excavaciones deberán tomar forma cerrada hacia adentro limitando los puntos de entrada que enlazarán con caminos, y respetando en su contorno la disposición natural del terreno, de modo que éste pueda ser restaurado una vez la explotación caiga en desuso.

H. La línea superior de la excavación deberá estar separada al menos cinco metros de los límites de terrenos ajenos o de otra utilización.

I. Todos los sobrantes de excavación deberán colocarse dentro de los límites de la explotación o bien en vertederos que deberán estar contenidos en proyecto, incluyendo su restauración. En ningún caso se permitirá el vertido indiscriminado de piedras, tierras u otros materiales en los taludes externos de la explotación que puedan invadir las predios colindantes o que dificulten su integración y restauración.

J. Se autoriza, en el interior de las explotaciones de canteras, a realizar las construcciones precisas para desarrollar el proceso extractivo. Este tipo de instalaciones tendrán con independencia de su envergadura, carácter precario, y estrictamente vinculado con el desarrollo de la actividad, debiendo de ser desmanteladas cuando ésta cese.

K. El perímetro de toda excavación de cantera deberá rematarse con taludes con una inclinación que facilite su restauración e integración paisajística una vez concluida la extracción en cualquier frente que se trate.

L. En el proceso de restauración, el promotor de la explotación estará obligado a permitir el vertido de tierras inertes y tierra vegetal bajo control del Ayuntamiento, siempre que se ajuste al plan de restauración y que ello sea deseable a juicio del Ayuntamiento. Las operaciones de relleno o perfilado para su restauración de las explotaciones mineras en desuso será causa justificada para imponer, si fuera preciso, servidumbres temporales de paso en las fincas limítrofes.

M. Una vez finalizada la vida útil de las áreas de extracción, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial, se aplicarán las siguientes normas:

a) El promotor del aprovechamiento estará obligado a contemplar en el proyecto de restauración los potenciales usos a los que podrá dedicarse el área de la extracción. Estos serán acordes con la tipología de materiales, su estabilidad, riesgos asociados, presencia de acuíferos infrayacentes y tipología de extracción llevada a cabo.

b) Con carácter orientativo, los usos a los que podrán destinarse las canteras, serán:

Uso público de carácter recreativo.

Uso didáctico (potencial Lugar de Interés Geológico).

Naturalización, para insertarla en el marco natural en el que se ubique, con reconstrucción del ecosistema más apropiado en cada caso.

Potencial área de vertido de escombros.

Zona para explotación agrícola o ganadera.

c) Independientemente de los potenciales usos finales propuestos, en el proyecto de restauración habrá de especificarse los siguientes extremos, para caracterizar el área de extracción: Propietarios, paraje, superficie afectada, coordenadas UTM, litología, formación cronoestratigráfica, grado de fracturación, texturas, permeabilidad, volumen, presencia de aguas subterráneas y superficiales, ocupación de cauces, estabilidad de los materiales, clasificación urbanística, croquis de planta y perfiles.

IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN:

1. En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR2.

2. En SNU Especial:

En SNUr-E(L): TR2.

En SNUr-E(V): TR3.

B. CONDICIONES PARTICULARES DE LICENCIA

Será imprescindible la cobertura formal y material por licencia urbanística con carácter previo al inicio de la actividad extractiva.

Las actividades extractivas están sometidas a las licencias municipales exigidas en la legislación urbanística autonómica y, en concreto, a licencia de actividad clasificada (artículo 167 – Licencia de actividad clasificada de la LUA/1999).

Asimismo, su autorización estará sujeta a la legislación sectorial, de minas, a la normativa de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad autónoma de Aragón, y a la normativa de Evaluación de Impacto Ambiental. En todo caso, se exigirá la presentación de un Plan de Restauración de todos los terrenos afectados, previo a la autorización, para lo que se solicitará la presentación de avales o garantías adecuados.

Todas las licencias que corresponda otorgar al Ayuntamiento serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, en los términos señalados en el artículo 171 de la LUA/1999.

La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de la Autoridad Minera y de medio ambiente de la Comunidad Autónoma, no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de normas que las vinculen.

Con independencia de las competencias de otras Administraciones Públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente en el ámbito de sus competencias.

Cuando las actividades extractivas se realicen en terrenos clasificados como bienes de dominio público local, se exigirá a las empresas explotadoras la oportuna autorización o concesión del Ayuntamiento por ocupación de su dominio público (arts. 84.3 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local y 194.1 e) de la Ley de Administración Local de Aragón).

Las empresas solicitantes de las licencias urbanísticas necesarias para desarrollar la actividad extractiva deberán seguir los trámites exigidos en la legislación urbanística aragonesa, y en particular, deberán presentar ante el Ayuntamiento, la siguiente documentación:

a) Título del permiso o concesión de explotación otorgado por el órgano competente en minería de la Diputación General de Aragón.

b) Autorización del propietario del terreno donde se va a ejercer la actividad, ya sea de titularidad privada como municipal.

c) Copia del Plan de Labores anual, compulsada por la Dirección General de Industria y Minas de la D.G.A.

d) Copia del Plan de Restauración del entorno natural y del aval previsto para el impacto ambiental de las extracciones, compulsadas por la Dirección General de Calidad Ambiental de la D.G.A.

e) Planos topográficos donde se detalle con precisión sobre qué cuadrículas mineras se va a desarrollar la actividad extractiva, con objeto de realizar el debido control y seguimiento de esa actividad y de la restauración del impacto ambiental causado.

En los casos de carecer de licencia, incumplimiento de las condiciones de la licencia o de detectarse cualquier otra ilegalidad grave en la actividad extractora, el Alcalde previa tramitación del oportuno expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 196 de la LUA/1999, dispondrá la paralización inmediata de cualquier uso del suelo o del subsuelo que se esté realizando.

El Ayuntamiento tiene competencia de inspección urbanística en relación con las explotaciones mineras que afecten a sus competencias urbanísticas, tal como le otorga el artículo 193 de la LUA/1999. Los inspectores urbanísticos que designe el ayuntamiento están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, pudiendo recabar la exhibición de la documentación urbanística pertinente (artículo 194 de la LUA/1999).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4.4 del Decreto 98/1994, de 26 de abril, de la Diputación General de Aragón, la aprobación de los planes de restauración debe ser informada preceptivamente por el Ayuntamiento. Este informe deberá ser evacuado en diez días (artículo 83 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas). El informe deberá pronunciarse y analizar los efectos que la explotación minera tendrá sobre las competencias municipales de tipo ambiental, urbanístico, de protección civil (artículo 25.2 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local), o en relación con la protección de su patrimonio (artículo 82 de la Ley reguladora de Bases de Régimen Local).

En desarrollo de la competencia municipal sobre protección del medio ambiente del artículo 25.2 f) de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local y 42.1.f) de la Ley de Administración Local de Aragón, el Ayuntamiento controlará y denunciará los incumplimientos de la normativa aragonesa sobre protección ambiental, especialmente la Ley 6/1998, de Espacios Naturales de Aragón y el reglamento sobre restauración de espacios afectados por actividades extractivas.

7.4.3. Obras públicas e infraestructuras (OPI).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación, tales como:

Las provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure la misma.

Depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas.

Talleres de reparación ligados a las carreteras.

Puestos de socorro y primeros auxilios ligados a las carreteras.

Estaciones de servicio y gasolineras.

Usos hoteleros ligados a las carreteras, incluyendo la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinan, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. CONDICIONES PARTICULARES

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.

B. El uso podrá incluir la vivienda de personas que deban residir permanentemente en la correspondiente explotación.

C. Distancias y retranqueos:

Distancia de los cerramientos de parcelas

(o vallados), respecto al eje de caminos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones
respecto a linderos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones respecto
a cerramientos de parcelas (vallados) que
den a caminos = 10 m.

D. Otros parámetros urbanísticos

Edificabilidad máxima: la necesaria para la implantación de la actividad y de sus necesidades funcionales

Altura máxima (m/Nº plantas):

Construcciones e instalaciones (excepto las destinadas a uso hotelero): 10 m./ 1 P

Uso hotelero (a cara superior del último forjado): 7 m./ PB + 1

Caso de que las necesidades funcionales de la instalación requieran una mayor altura en las construcciones o partes singulares se autorizarán siempre que se justifique fehacientemente y se aporte a la solicitud de licencia un estudio de impacto paisajístico.

IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN:

1. En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR1.

2. En SNU Especial:

En SNUr-E(L), SNUr-E(PC): TR2.

En SNUr-E(V), SNUr-E(MUP), SNUr-E(LIC): TR3.

En el caso de infraestructuras u obras públicas realizadas por la administración autonómica, se estará a lo previsto en el artículo 177 de la LUA/1999.

7.4.4. Asentamientos tradicionales (ATR).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Se trata de obras de renovación y rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tipo masías o similares.

La edad de la primera implantación de las construcciones que se incluyen en este apartado debe ser mayor de 50 años.

Las actuaciones en este tipo de construcciones deberán respetar las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

No se permite el aumento de volumetría ni el incremento del número de plantas dentro del respeto a la volumetría.

Se permite el cambio de uso respecto al original del edificio pudiendo destinarse a vivienda unifamiliar. Asimismo, la construcción podrá dividirse en varias siempre y cuando cada una de ellas tenga una superficie mínima de 200 metros cuadrados construidos.

Los materiales empleados deben coincidir con los usualmente utilizados en este tipo de construcciones (piedra, madera, forja o acero imitación forja, teja cerámica curva de tonalidades rojizas, enfoscados rústicos con tonalidades naturales, etc.)

No se regulan parámetros urbanísticos debido a que se trata de actuaciones de renovación y rehabilitación de construcciones existentes con respeto a la volumetría y número de plantas preexistentes.

II. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN:

1. En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR2.

2. En SNU Especial:

En SNUr-E(L), SNUr-E(PC): TR2.

En SNUr-E(V), SNUr-E(MUP), SNUr-E(LIC): TR3.

7.4.5. Vivienda unifamiliar aislada. (VUA).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas en Suelo No Urbanizable Genérico, en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, conforme al artículo 179 de la LUA/1999.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las construcciones previstas en este supuesto sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 10.000 m², si bien podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima.

La finca o las fincas quedarán en todo caso adscritas a la construcción manteniendo el uso agrario. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a la edificación. Mientras estas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

A. Distancias y retranqueos

Distancia de los cerramientos de parcelas
(o vallados), respecto al eje de caminos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones
respecto a linderos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones respecto
a cerramientos de parcelas (vallados) que
den a caminos = 10 m.

B. Otros parámetros urbanísticos

Edificabilidad máxima: trescientos metros cuadrados (300 m^2) construidos

Altura máxima (m/Nº plantas):

(medida a la cara superior del último forjado

en cualquier punto del terreno): 7 m./ PB + 1

IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN:

1. En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR1.

2. En SNU Especial:

En SNUR-E(L): TR2.

7.4.6. Masico o cobertizo agrícola. (MSC).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Se consideran incluidas en esta categoría las construcciones situadas en suelo no urbanizable destinadas a casetas agrícolas, construcciones de refugio agrícola o uso recreativo, que no tienen carácter de vivienda.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

La parcela mínima se establece en:

4.000 m^2 .

III. CONDICIONES PARTICULARES.

a) Se permitirá un solo masico o cobertizo agrícola por parcela catastral.

b) Situación:

Distancia mínima al borde exterior de cuneta, cabeza de desmonte o pie de terraplén de caminos: 5,0 m.

Distancia mínima a eje de caminos: 10,0 m.

Distancia mínima a linderos: 3,0 m.

Distancia mínima a acequias: 5,0 m.

c) Superficie edificable máxima en planta baja: $1,50 \text{ m}^2$ por cada 100 m^2 de parcela con un máximo de 60 m^2 .

d) Se prohíbe la planta sótano, semisótano y las plantas alzadas.

e) Superficie edificable máxima en porche abierto a dos o tres caras: 30 m^2 .

f) Número máximo de plantas: 1 (PB).

g) Construcciones a una (1) vertiente:

Altura mínima del alero de menor altura: 2,50 m.

Altura máxima del alero de menor altura: 3,50 m.

Altura máxima del alero de mayor altura: 4,50 m.

h) Construcciones a dos (2) o más vertientes:

Altura mínima del alero de menor altura: 2,50 m.

Altura máxima del alero de menor altura: 3,50 m.

Altura máxima de cumbrera: 4,20 m.

i) Pendiente mínima de la cubierta: 25% m.

j) Pendiente máxima de la cubierta: 40% m.

k) Condiciones estéticas:

Las construcciones deberán adaptarse al ambiente rural en que se sitúen. Para ello cumplirán las condiciones siguientes:

La composición de fachadas, cubiertas, huecos y otros elementos arquitectónicos se adecuarán a la arquitectura tradicional de la zona.

Todas las fachadas deberán tener un acabado con materiales de color con tonos marrones, ocre o tierra, ya sea pintados o de fábricas de piedra vista de la zona.

Se prohíbe el empleo de alicatados o piezas cerámicas, ladrillos vistos o sin revestir, bloques de hormigón gris sin revestir, chapa metálica, plásticos, fibrocemento, así como la utilización de cualquier tipo de residuo urbano.

En carpintería y cerrajería se permiten los colores naturales de tonos con tonos marrones, ocre o tierra así como el propio de las maderas barnizadas.

Las cubiertas serán de teja cerámica curva o materiales asimilables en tonalidades rojizas, ocre o tierra, u otras tonalidades en concordancia con las del suelo donde se emplacen. Se prohíbe expresamente la teja de cemento gris o negra y las chapas de fibrocemento.

l) En ningún caso el masico tendrá carácter de residencial, por lo que no puede presentar compartimentaciones propias de las viviendas como dormitorios, cocinas o baños. Se permite exclusivamente la disposición de una

pila fregadero y de un aseo, dotado de inodoro, lavabo y ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación de las aguas residuales.

m) Deberá cumplirse la legislación sectorial específica de aguas, carreteras, vías pecuarias, sector eléctrico, así como cualquiera otra que fuera aplicable o que las sustituya o modifique.

IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN:

1. En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR1.

2. En SNU Especial:

En SNUr-E(L): TR2.

En SNUr-E(V): TR3.

B. CONDICIONES DE LA SOLICITUD:

1. Título habilitante de naturaleza urbanística.

La realización de las obras que tengan por finalidad la construcción o instalación de un masico está sujeta a la previa presentación de la correspondiente declaración responsable, que deberá ir acompañada de la documentación y contenido siguientes:

Memoria descriptiva y justificativa de la actuación.

Certificado técnico que deberá tener el siguiente contenido y deberá ir acompañado de la siguiente documentación en el que se justifique:

El cumplimiento de dimensiones y superficie máxima, parámetros de altura, distancia a caminos públicos, a linderos, a cauces fluviales y barrancos, a carreteras, a vías pecuarias, a líneas eléctricas, a desmontes y terraplenes.

El tratamiento previsto con referencia a materiales de fachadas, cubiertas, carpinterías.

Plano del emplazamiento de la parcela y del edificio en la parcela, indicando y acotando la distancia a linderos, a caminos o veredas, a carreteras, a cauces y barrancos, a líneas eléctricas, a desmontes y terraplenes, los elementos arbóreos, la referencia catastral de la parcela y las colindantes.

Planos / croquis acotados a escala de plantas, alzados y secciones, para la completa definición de la construcción.

Documentación fotográfica en color del entorno a fin de verificar la adecuación de lo edificado en su entorno.

7.4.7. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural (IP1)

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

1. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural como:

Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con el medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

Infraestructuras de telecomunicaciones.

Construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural.

Usos de carácter recreativo y deportivo.

Vertederos de residuos sólidos.

Industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

Agrupaciones de defensa sanitaria.

II. SUPERFICIE DE LOS TERRENOS.

Debido a las características de utilidad pública o interés social, no se fijan.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

A. Distancias y retranqueos

Distancia de los cerramientos de parcelas

(o vallados), respecto al eje de caminos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones

respecto a linderos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones respecto

a cerramientos de parcelas (vallados) que

den a caminos = 10 m.

B. Otros parámetros urbanísticos

Edificabilidad máxima y altura máxima (m/Nº plantas): Debido a las características de utilidad pública o interés social, no se fijan.

C. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN:

1. En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR2.

2. En SNU Especial:

En SNUr-E(V), SNUr-E(MUP), SNUr-E(LIC): TR3.

7.4.8. Documentación de las solicitudes de autorización especial y licencia municipal.

I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

A. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

B. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

C. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

II. Proyecto básico de la edificación o instalación para que se solicita autorización, en donde quedan claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

III. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de este Plan General.

IV. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000.

De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

VI. Con carácter particular:

A. Si se trata de una actividad de extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, se aportará la documentación que se indica en las condiciones particulares del Uso de Actividades Extractivas contenida en el artículo 7.4.2 de la presente Normativa Urbanística.

B. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

C. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

D. Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse:

1. En caso de tratarse de vivienda auxiliar de explotación agropecuaria, justificación de que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.

2. Justificación de que no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 179 de la LUA/1999.

E. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

VII. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

VIII. Proyecto técnico. Una vez concedida la Autorización Autonómica, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la licencia. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la calificación urbanística y la licencia, requisito sin el cual la licencia será anulable.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	USOS						
	AGR	EXT	OPI	ATR	VUA	MSC	IP1
SNUr-E (C)	PR	PR	AE2(4)	PR	PR	PR	PR
SNUr-E (V)	AE2	AE2	AE2	AE2	PR	AE2	AE2(2)
SNUr-E (MUP), SNUr-E (LIC)	AE2	PR	AE2	AE2	PR	PR	AE2(2)
SNUr-E (I)	PR	PR	LM	PR	PR	PR	PR
SNUr-E (PC)	PR	PR	AE1(1)	AE1(1)	PR	PR	PR
SNUr-E (L)	AE1(3)	AE1	AE1(3)	AE1(3)	AE1(3)	AE1(3)	PR

7.5. Capítulo 5 – Condiciones específicas para cada categoría de suelo no urbanizable

-SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

En la siguiente tabla se indican los usos admisibles y no admisibles en el Suelo No Urbanizable Genérico. Para facilitar la lectura de la tabla, los usos están identificados con el código de tres caracteres que se indica para cada uno en el listado anterior.

En cada caso, se señala si el uso es:

LM: Permitido mediante Licencia Municipal.

AE1 Autorizable mediante Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en SNUr-G.

AE2 Autorizable mediante Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en SNUr-E; conforme al procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

PR: Prohibido.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	USOS						
	AGR	EXT	OPI	ATR	VUA	MSC	IP1
SNUr-G	LM	AE1	LM	AE1	LM	LM	AE1

SNUr-G: Suelo No Urbanizable Genérico.

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa.

-SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

En la siguiente tabla se indican los usos admisibles y no admisibles en el Suelo No Urbanizable Especial. Para facilitar la lectura de la tabla, los usos están identificados con el código de tres caracteres que se indica para cada uno en el listado anterior.

En cada caso, en relación con los tipos de usos, se señala si el uso es:

LM: Permitido mediante Licencia Municipal.

AE1 Autorizable mediante Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en SNUr-G.

AE2 Autorizable mediante Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en SNUr-E; conforme al procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

PR: Prohibido.

(1) Instalaciones de puesta en valor y explotación de yacimientos arqueológicos, sujetas a informe favorable del Organismo Autonómico Competente en materia de Patrimonio Cultural.

(2) Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medio ambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

(3) Condicionado a la elaboración de un estudio geotécnico que establezca la viabilidad en condiciones de seguridad de la construcción que se pretenda implementar.

(4) Se incluyen los usos y construcciones incluidos en los apartados 3 y 4 indicados en los usos permitidos de suelo no urbanizable especial protección de cauces (dominio público hidráulico), SNUr-E (C), descritos en el apartado 7.5.4 de esta normativa urbanística.

SNUr-E (C), SNUr-E (V), SNUr-E (MUP), SNUr-E (LIC): Suelo No Urbanizable con Protección Ecológica.

SNUr-E (I): Suelo No Urbanizable con Protección de Infraestructuras.

SNUr-E (PC): Suelo No Urbanizable con Protección Cultural.

SNUr-E (L): Suelo No Urbanizable Especial con Protección por problemas de índole morfológica (laderas)

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa.

7.5.1. Definición y ámbito.

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son:

A. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN ECOLÓGICA [SNUr-E (C), SNUr-E (V), SNUr-E (MUP), SNUr-E (LIC)].

SNUr-E (C): Suelos de protección de cauces (dominio público hidráulico)

SNUr-E (V): Suelos de protección de vegas de ríos y ramblas

SNUr-E (MUP): Suelos de protección agrícola – forestal (Montes de Utilidad Pública)

SNUr-E (LIC): Suelos de protección de los espacios naturales (Lugares de Interés Comunitario – LIC)

B. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS [SNUr-E (I)].

Protección de carreteras.

C. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL [SNUr-E (PC)].

SNUr-E (PC): Protección de Bienes de Interés Cultural, bienes culturales arquitectónicos e industriales, yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

D. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN POR PROBLEMAS DE ÍNDOLE MORFOLÓGICA (LADERAS) [SNUr-E (L)].

SNUr-E (L): Protección laderas

La delimitación de los distintos tipos de Suelo No Urbanizable Especial, se recoge en los planos de clasificación del suelo.

7.5.2. Regulación de la protección.

Al Suelo No Urbanizable de protección le es de aplicación la normativa específica contenida en estas normas en lo relativo al régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos, a la que se añaden las condiciones particulares de este capítulo.

7.5.3. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

7.5.4. Condiciones específicas del suelo no urbanizable especial de protección ecológica [SNUr-E (C), SNUr-E (V), SNUr-E (MUP), SNUr-E (LIC)].

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave [SNUr-E (C), SNUr-E (V), SNUr-E (MUP), SNUr-E (LIC)] en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

I. SNUr-E (C): SUELOS DE PROTECCIÓN DE CAUCES (DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO)

En esta protección se incluyen los terrenos ocupados por los cauces y que constituyen el dominio público hidráulico.

La definición de cauces se encuentra en el artículo 4 del texto refundido de la Ley de aguas, que señala:

Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

I. USOS PERMITIDOS

1. Todos pueden, sin necesidad de autorización administrativa y de conformidad con lo que dispongan las leyes y reglamentos, usar de las aguas superficiales, mientras discurran por sus cauces naturales, para beber, bañarse y otros usos domésticos, así como para abreviar el ganado (artículo 50.1 del texto refundido de la Ley de Aguas)

2. La protección, utilización y explotación de los recursos pesqueros en aguas continentales, así como la repoblación acuícola y piscícola, se regulará por la legislación general del Medio Ambiente y, en su caso, por su legislación específica (artículo 50.3 del texto refundido de la Ley de Aguas)

3. Usos especiales siguientes:

a) La navegación y flotación.

b) El establecimiento de barcas de paso y sus embarcaderos.

c) Cualquier otro uso, no incluido en los apartados 1 y 2 precedentes, que no excluya la utilización del recurso por terceros (artículo 51 del texto refundido de la Ley de Aguas)

Estos usos requerirán autorización administrativa previa.

4. Se permite el aprovechamiento de pastos y vegetación arbórea o arbustiva, establecimiento de vados, puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos, para lo que se requerirá la previa concesión o autorización administrativa del organismo de cuenca.

II. USOS PROHIBIDOS

1. Todos otros usos no permitidos expresamente.

II. SNUr-E (V): SUELOS DE PROTECCIÓN DE VEGAS DE RÍOS Y RAMBLAS

Está formado por las márgenes de los cauces definidas en el artículo 6 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, en la extensión que ocupan las vegas de los ríos o ramblas.

Todo ello con el fin de asegurar la protección de todos aquellos terrenos que eventualmente pudieran estar amenazados por los riesgos naturales que estos cauces suponen, así como para mejor preservar la integridad de los cursos de agua y los terrenos más fértiles de sus márgenes.

En la zona de flujo preferente de los cauces no podrán autorizarse actividades vulnerables frente a las avenidas ni actividades que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la citada zona de flujo preferente.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

A. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección establecidas para las bandas de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 848/1986, de 11 de abril) que desarrolla la Ley de Aguas (29/1985, de 2 de Agosto); en concreto:

1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:

a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.

b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.

c) Paso para el salvamento de personas o bienes.

2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

I. USOS AUTORIZABLES.

En aquellas áreas, dentro de esta clase de suelo, que excedan los 5 metros de la zona de servidumbre de las márgenes de los cauces, se autorizan los siguientes usos:

A. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.

B. Excepcionalmente, y siempre que en el proyecto se demuestre explícitamente su inevitable necesidad, podrán autorizarse los siguientes usos:

1. Masicos o cobertizos agrícolas.

2. Balsas y estanques precisos para el riego.

3. Casetas para motores de riego.

4. Instalaciones agrícolas vinculadas a la explotación.

II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

A. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social

B. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

1. Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

2. Almacenes agrícolas y no agrícolas.

3. Naves ganaderas.

4. Vivienda unifamiliar aislada.

C. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

D. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

E. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

F. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

G. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

H. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.

I. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

J. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

III. SNUr-E (MUP): SUELOS DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA – FORESTAL (MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA)

SNUr-E (LIC): SUELOS DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES (LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO – LIC)

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNU-E en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

En estos suelos, se estará al régimen específico que determine la Ley de Montes en cuanto a aprovechamientos y régimen de autorizaciones, así como a lo que, en su caso, establezcan los planes y proyectos del organismo autonómico competente.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

I. USOS AUTORIZABLES.

Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del organismo de la administración autonómica competente:

A. Repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente.

B. Instalación de líneas de transporte de energía.

C. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.

D. Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.

II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, salvo:

1. Los usos declarados de utilidad pública o interés social, entendiéndose por estos, los equipamientos de carácter colectivo de acuerdo a la definición que de ellos se realiza en este PGOU.

2. La reforestación atendiendo a proyectos aprobados por el organismo autonómico competente.

B. Quedan expresamente prohibidos los usos:

1. Almacenes no agrarios.

2. Vivienda unifamiliar aislada.

3. Actividades extractivas.

C. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

E. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

F. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

G. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

H. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

I. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

J. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.

K. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

L. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

M. Instalación de vertederos de residuos sólidos.

7.5.5. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados como Suelo No Urbanizable Especial carretera N-330 y carretera TE-V-6013 en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

I. CARRETERAS [SNUR-E- (I)]

Se trata de las zonas de Dominio Público de las distintas carreteras que discurren por el término.

El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial de carreteras aplicable en cada caso en función de la titularidad de la vía.

7.5.6. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de protección del patrimonio cultural.

I. PROTECCIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL, BIENES CULTURALES ARQUITECTÓNICOS E INDUSTRIALES, YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS [SNUR-E- (PC)].

Se trata del Bien de Interés Cultural, de los bienes culturales arquitectónicos e industriales, y de los yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, o que pudieran descubrirse como son los yacimientos paleontológicos, que han de ser protegidos por el presente Plan General para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

La siguiente tabla recoge los enclaves sujetos a esta protección:

El Bien de Interés Cultural es:

BIC

Monumento

Castillo de Aragón

Castillo del Cid

Aprobado por la Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés

(BOA 22-may-2006)

La superficie del BIC así clasificada, incluyendo el entorno de protección, asciende a 1,41 hectáreas.

Los bienes culturales arqueológicos son:

Salinas S = 3,96 hectáreas

Llano de Viñuelas S = 1,43 hectáreas

Masía de Rueda S = 5,56 hectáreas

Caserío El Campo S = 2,84 hectáreas

Puntal Caserío El Campo

S = 8,40 hectáreas

El casco urbano de Villel constituye también un bien cultural arqueológico pero como se ubica dentro del suelo urbano consolidado no puede clasificarse como no urbanizable especial.

El bien cultural arquitectónico es:

Santuario de la Fuensanta

S = 4,98 hectáreas

El bien cultural industrial es:

El Molino S = 3,15 hectáreas

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes restricciones:

1. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español, y en especial lo previsto en su artículo 7º, quedando expresamente prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

2. Así mismo, se estará a lo previsto en la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés; especialmente a lo señalado en sus artículos 66 a 68.

3. Con carácter cautelar, mientras el organismo competente de la administración autonómica no tramite una delimitación precisa del yacimiento con la declaración de Zona de Prevención Arqueológica o Paleontológica, se establece una zona de protección entorno a los enclaves señalados en el Plano de Ordenación Nº1, donde cualquier actuación requerirá autorización del Director General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

4. La realización de cualquier obra o actuación que lleve aparejada la remoción de terrenos en las Zonas de Prevención, requerirá autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural, conforme a las siguientes reglas:

Con la solicitud, el interesado habrá de presentar un estudio de la incidencia de la obra o actuación en los restos arqueológicos o paleontológicos, elaborado por un arqueólogo o paleontólogo.

El director general exigirá la realización científica, por cuenta del propietario, de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para la debida documentación científica.

5. En general, tan sólo serán autorizables en estos ámbitos aquellas instalaciones de puesta en valor y explotación de los yacimientos, sujetas a autorización del Director General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

7.5.7. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de protección por problemas de índole morfológica (laderas)

PROTECCIÓN DE PROTECCIÓN POR PROBLEMAS DE ÍNDOLE MORFOLÓGICA (LADERAS) [SNUR-E- (L)].

Además de los usos permitidos indicados en los cuadros incluidos en apartados anteriores como son las actividades extractivas, y excluyendo los usos prohibidos señalados en esos cuadros, se podrán llevar a cabo los usos permitidos en el suelo no urbanizable genérico aplicándose las condiciones específicas previstas para este tipo de suelo.

I. USOS AUTORIZABLES.

A. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo. Las granjas y almacenes relacionados con estas actividades se podrán autorizar si se acredita la estabilidad de los terrenos mediante el correspondiente estudio geotécnico.

B. Actividades extractivas (EXT), solo si se acredita la estabilidad de los terrenos mediante el correspondiente estudio geotécnico.

C. Obras públicas e infraestructuras (OPI), solo si se acredita la estabilidad de los terrenos mediante el correspondiente estudio geotécnico.

D. Obras de renovación y rehabilitación de asentamientos tradicionales (ATR), tales como construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tipo masías o similares. En todos los casos, solo si se acredita la estabilidad de los terrenos mediante el correspondiente estudio geotécnico.

E. Vivienda unifamiliar aislada (VUA), solo si se acredita la estabilidad de los terrenos mediante el correspondiente estudio geotécnico.

F. Masicos o cobertizos agrícolas (MSC), solo si se acredita la estabilidad de los terrenos mediante el correspondiente estudio geotécnico.

II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

A. Se prohíben nuevas urbanizaciones residenciales, industriales o turísticas.

B. Se prohíben las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural (IP1).

8. TÍTULO VIII – PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

8.1. Capítulo 1 – Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y cuantas normas complementarias, incluidas aquéllas que resulten de la adaptación en el derecho interno español del Derecho Comunitario.

1. Focos de origen industrial.

En la elaboración de los instrumentos de planeamiento municipal que afecten a zonas donde se localicen actividades industriales, será preceptivo un estudio sobre la previsible contaminación atmosférica de la zona y condiciones para su eliminación en todo o parte.

2. Instalaciones de combustión.

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/h deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme a lo legalmente establecido y comprobación previa a su funcionamiento.

Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente homologados.

3. Dispositivo de evacuación.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal/h la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradoras por vía húmeda no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumplan lo previsto en este Capítulo.

4. Acondicionamiento de locales.

La evacuación de aire, caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situado en plano vertical.

Si el volumen está comprendido entre 0,2 a 1 m³/seg., distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en su mismo parámetro. Así también, la distancia en distinto parámetro será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros, y, en todo caso, con altura mínima de 2 metros.

Todo aspecto o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

5. Garajes, aparcamientos y talleres.

Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

En los casos de ventilación natural deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.

En los talleres en donde se realicen operaciones de pintura deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistemas de detección y medida de monóxido de carbono homologado, directamente conectado al sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones superen el límite citado: al menos un detector por planta cada 500 m².

La extracción forzada del aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos deberá realizarse por chimeneas adecuadas.

En las parcelas del área industrial en las que se instalen talleres de vehículos deberá procederse a una correcta eliminación de los aceites industriales usados, a través de su reciclaje. Se prohíbe el vertido a la red de saneamiento.

6. Otras instalaciones en las que es obligatoria la Instalación de Chimeneas.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas con los requisitos establecidos en el apartado 3 de este artículo, en los siguientes casos:

Garajes con superficie superior a 250 m².

Hornos incineradores.

Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.

Establecimiento de hostelerías, bares, cafeterías, etc.

Limpiezas de ropa y tintorerías.

Instalaciones de pinturas.

7. Instalaciones de Limpieza de Ropa y Tintorerías.

Será obligatoria la instalación de chimeneas de ventilación. La máxima concentración en ambiente de percloetileno será de 50 p.p.m.

8.2. Capítulo 2 – Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de energía (ruidos, vibraciones)

Se entiende por este tipo de contaminación atmosférica la presencia en el aire de formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza, conforme a la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, y se excluyen las producidas por radiaciones ionizantes.

En todo caso, será de aplicación el Código Técnico de la Edificación.

8.3. Capítulo 3 – Protección de los espacios públicos y privados de la contaminación por residuos sólidos

1. Gestión de residuos.

a) La actividad de gestión de los residuos sólidos urbanos y de los residuos tóxicos y peligrosos se ajustará a la legislación vigente:

Orden de 14 de junio de 2006 del Departamento de Medio Ambiente por la que se aprueban los modelos normalizados de Declaración Anual de los Productores de Residuos Industriales No Peligrosos y la Memoria Anual de las Actividades de Gestión de Residuos Industriales No peligrosos.

Decreto 262/2006, de 27 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de la producción, posesión y gestión de los residuos de la construcción y la demolición, y del régimen jurídico del servicio público de eliminación y valorización de escombros que no procedan de obras menores de construcción y reparación domiciliar en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Decreto 148/2008, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el catálogo Aragonés de Residuos.

ORDEN de 22 de abril de 2009, del Consejero de Medio Ambiente, por la que se da publicidad al Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 14 de abril de 2009, por el que se aprueba el Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón (2009-2015).

Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

b) Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevar a cabo el servicio por sí solos o en forma mancomunada.

c) Los vertederos y lugares de tratamiento y/o eliminación de residuos sólidos urbanos deberán situarse en lugares adecuados y a distancia superior a 2.000 metros del núcleo de población y de cualquier industria de alimentación, ganadera, etcétera.

Los vertederos de residuos sólidos urbanos serán controlados.

d) Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos irán precedidos de un análisis de impacto ambiental conforme a lo previsto en estas normas, en el que se incluirá un estudio hidrogeológico del terreno.

8.4. Capítulo 4 – Protección de los recursos hidráulicos frente a la contaminación por vertido

1. Definición de vertido.

Se considerarán vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Les será de aplicación la Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo de 1991, sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas; 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; la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón; la Ley 9/1997, de 7 de noviembre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón; la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón; 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; la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado por Decreto 107/2009 del Gobierno de Aragón de 9 de junio.

2. Vertidos a la Red de Alcantarillado.

La utilización del servicio de alcantarillado y redes de saneamiento municipal requerirá la previa autorización del vertido por el órgano competente municipal o comarcal, si esta entidad hubiese asumido la gestión del servicio, y se otorgará siguiendo el procedimiento y cumpliendo las condiciones señaladas en el Capítulo II del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de la autorización de vertido previa exigida por la legislación estatal de aguas y de la aplicación, cuando proceda, de la legislación sobre prevención y control integrados de la contaminación.

Tienen la consideración de aguas residuales domésticas los vertidos procedentes de zonas de vivienda y de servicios, generados principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas, bien vayan solas o mezcladas con aguas de escorrentía pluvial.

Los usos industriales que consuman un volumen total anual de agua inferior al límite de metros cúbicos fijados por el artículo 55.5 de la Ley de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón tendrán la consideración de usos domésticos a los efectos de este Reglamento, siempre y cuando no se ocasione una contaminación de carácter especial, en los términos establecidos en el Reglamento regulador del canon de saneamiento de la Comunidad Autónoma de Aragón.

La autorización de vertido de aguas residuales domésticas a la red municipal de alcantarillado se concederá por resolución del órgano municipal o comarcal competente a la vista de la petición formulada por el interesado en la que, junto a los datos generales exigidos por la legislación de procedimiento administrativo, se indicará la ubicación del inmueble beneficiario del servicio y la actividad que en el mismo se desarrolla o está previsto que se lleve a efecto.

Si la actividad fuese de tal carácter o entidad que pudiese presumirse un vertido de naturaleza industrial se procederá en los términos señalados en los artículos 9 y siguientes del Reglamento aprobado por el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón.

En caso que la necesidad de vertido derivase de actuaciones sobre el inmueble que precisaren licencia urbanística, no se concederá autorización para conectar a la red antes de otorgar la correspondiente licencia, y se denegará si no fuese procedente su concesión.

El plazo máximo para dictar resolución sobre las peticiones de autorización de vertidos será de seis meses, transcurrido el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.

Se consideran aguas residuales industriales las vertidas desde locales utilizados para cualquier actividad comercial o industrial que no puedan caracterizarse como aguas residuales domésticas ni de escorrentía pluvial.

La solicitud del permiso de vertido de aguas residuales industriales deberá contener, junto a los datos generales de identificación, una exposición detallada de las características del vertido, debiendo constar al menos las que a continuación se indican:

- a) Volumen de agua consumida.
- b) Volumen máximo de aguas residuales diario y anual expresado en m³.
- c) Caracterización analítica de contaminación de las aguas residuales evacuadas en cada punto de vertido de que disponga la instalación, que incluirá todos aquellos parámetros significativos de su composición.
- d) Variaciones producidas en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas en cada situación estacional y/o proceso productivo.
- e) Instalaciones de tratamiento de aguas residuales, de medición de caudal y de toma de muestras de efluentes con que cuenta el solicitante.

Como documento anexo se entregarán debidamente cumplimentados los modelos oficiales de declaración de usos industriales del agua previstos en el Reglamento regulador del canon de saneamiento.

Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del quíntuplo del caudal medio diario expresado en litros/segundo durante un intervalo de quince minutos o del cuádruplo del mismo en un intervalo de una hora.

2.1 Prohibiciones generales respecto a los vertidos a la red de alcantarillado.

1. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

2. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.

Formación de mezclas inflamables o explosivas.

Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

2.2 Prohibiciones específicas respecto a los vertidos a la red de alcantarillado.

1. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1

Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

2. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

2.3 Limitaciones de vertido.

1. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

2. La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

2.4. Disposición de arqueta exterior.

1. Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para permitir la extracción de muestras y el aforo de caudales circulantes, de acuerdo con el diseño establecido en el anexo del Reglamento aprobado por el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, o diseño similar. Más adelante se incluye el diseño de la arqueta mencionado.

2. Estas arquetas deberán estar precintadas por la entidad competente en materia de saneamiento y a disposición de la misma y del Instituto Aragonés del Agua para la toma de muestras en cualquier momento.

Queda prohibida la conexión a la red de alcantarillado de cualquier caudal de agua limpia procedente del regadío; también se prohíbe la conexión de sobrantes de colas de acequias, aguas de escorrederas, de drenajes agrícolas, etc. Esta prohibición se hará extensiva a las aguas limpias de otras procedencias, como barrancos, cauces canalizados, aguas freáticas, etc.

3. Vertidos no evacuados a la Red de Alcantarillado.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

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

En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

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

4.- Disposiciones Generales a los apartados anteriores.

En todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel.

Las industrias que no cumplan con las características admisibles fijadas en los apartados anteriores deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

9. TÍTULO IX – DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

9.1. Capítulo 1 – Planeamiento de desarrollo

9.1.1 Suelo urbano consolidado.

No se requiere planeamiento de desarrollo en esta clase de suelo.

9.1.2. Suelo urbano no consolidado.

No se han delimitado unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado en este plan general.

9.1.3. Suelo urbanizable.

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate; a saber:

En el caso de que la ordenación detallada se defina en el Plan Parcial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

En caso de que algún Plan Parcial remita a Estudio de Detalle la ordenación detallada de un ámbito incluido en él, será precisa la aprobación definitiva de dicho Estudio de Detalle.

I. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

El Suelo Urbanizable Delimitado planteado en el presente Plan General se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante actuaciones independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente al sector incluida en el anexo A3 de esta Normativa, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, regula el desarrollo del sector.

II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

No se define ningún sector de Suelo Urbanizable No Delimitado en el presente Plan General. En caso de que así se hiciese en alguna modificación al mismo, se requeriría la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector o los sectores que se definan dentro de cada una de las Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado establecidas.

El desarrollo de las áreas urbanizables se realizará por sectores delimitados a propuesta de los propietarios, cumpliendo las condiciones particulares establecidas para cada ámbito. La propuesta de delimitación, vendrá incluida en la documentación del Plan Parcial que los propietarios tienen derecho a promover para el desarrollo urbanístico de sus propiedades.

9.2. Capítulo 2 – Gestión urbanística

9.2.1. Suelo urbano consolidado.

Cuando la parcela se vea afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, etc.), excluida de Unidad de Ejecución, se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 16.2 de la LUA-99.

En caso de que la cesión de suelo a realizar fuera superior al 15% de la superficie de la finca, el exceso de superficie a ceder sobre este 15% será compensado económicamente al propietario, en aplicación del artículo 17-b) de la Ley 5/1999. Dicha compensación se realizará en la cuantía que determine la tasación que lleven a cabo los servicios técnicos municipales y se hará efectiva en el momento en que el Ayuntamiento reciba la cesión de suelo correspondiente.

En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones aisladas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios, conforme a la definición de solar detallada en el artículo 16.2 de la LUA-99.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

9.2.2. Suelo urbano no consolidado.

No se han delimitado unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado en este plan general.

9.2.3. Suelo urbanizable.

Estos suelos se desarrollarán a través de Actuaciones Sistemáticas sobre cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas, conforme al artículo 99 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 132 a 156 de la mencionada Ley 5/1999.

9.2.3.1. Ejecución de infraestructuras y sistemas.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en este Plan General, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

9.2.3.2. Obras y proyectos de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Títulos IV y VI de esta Normativa Urbanística.

9.2.3.3. Ejecución de sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en los artículos 52 a 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

9.2.3.4. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

9.2.3.5. Condiciones particulares de desarrollo

En el Anexo A.2 de la presente normativa, se recogen unas fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para el sector de Suelo Urbanizable establecido por este plan general. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios del sector.

9.2.3.6. Aplicación de la Ley 6/2001

En aplicación del art. 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón (BOA 1 de junio de 2001), las determinaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y sus revisiones son de carácter vinculante y deben ser recogidas en el planeamiento urbanístico.

Por ello, se incluyen a continuación las ordenanzas de la Revisión (2009) del PASD.

14. ORDENANZAS

En el desarrollo y aplicación de este Plan se tendrán en cuenta los siguientes principios y criterios:

1. Los Planes Zonales y municipales de saneamiento de aguas residuales tenderán a concentrar el tratamiento de los vertidos en el menor número posible de estaciones depuradoras.

2. Como norma general, se recomienda que no haya más de una estación depuradora por cada término municipal.

3. Los planeamientos municipales incluirán, dentro de sus Sistemas Generales, suelo calificado para los siguientes usos: colectores generales, estación depuradora (a menos que el Plan Zonal prevea una estación supramunicipal en otro término) y emisarios e interceptores.

4. La distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano²⁸ será suficiente para evitar que la propagación de olores y ruidos afecte a zonas habitadas. En cualquier caso, si la distancia fuera insuficiente se ejecutarán medidas correctoras en la planta depuradora.

5. 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 los suelos residenciales, 450,00 € (euros) por vivienda.

En los suelos industriales la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € (euros) por metro cuadrado de uso industrial ó 150,00 € (euros) por habitante equivalente²⁹.

²⁸ La Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, introduce una serie de modificaciones en el marco jurídico de las actividades sometidas a autorización ambiental integrada incluidas en los anexos de dicha norma, entre los cuales se encuentran los proyectos de ingeniería hidráulica y de la gestión del agua. La nueva regulación que introduce esta Ley supone la derogación implícita del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y su consiguiente inaplicación para actividades, instalaciones y proyectos incluidos en su ámbito de aplicación. Ello implica la necesidad de actualizar algunas de las previsiones contenidas en el PASD, como la Ordenanza referente a la distancia mínima de ubicación de las EDAR.

²⁹ Los habitantes equivalentes se deducirán del vertido real de la industria, aplicando el criterio de 60 gr. De DBO₅ por día.

6. En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística y en el Art. 30 de la Ley de 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón (BOA 1 de junio de 2001), en relación con la asunción por los propietarios de suelo de las cargas urbanísticas derivadas de la ampliación o refuerzo necesario de las infraestructuras de saneamiento y depuración así como la conexión con las mismas, los Municipios vendrán obligados, en el desarrollo y gestión de su correspondiente planeamiento urbanístico, a transferir efectivamente el producto de tales cargas urbanísticas al Instituto Aragonés del Agua en el caso de que él sea quien vaya a ejecutar dichas infraestructuras. Igual obligación de transferencia recaerá sobre una entidad Supramunicipal en el caso de que sea ella a la que le deleguen las competencias de saneamiento y depuración.

El Instituto Aragonés del Agua o la entidad municipal correspondiente, no autorizarán la conexión de los nuevos desarrollos urbanísticos con las infraestructuras existentes de depuración y saneamiento en el caso de que no se hayan cumplido por los Ayuntamientos las obligaciones referidas en el párrafo anterior.

7. Como norma general, se recomienda el diseño de redes unitarias con los siguientes principios:

Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducirlas 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 puedan 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 de tanques de tormentas.

8. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas:

La ordenanza municipal de vertido.

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.

10. TÍTULO X – CATÁLOGO

10.1. Capítulo 1 – Grados de protección

Se establecen niveles de protección sobre todos los bienes inmuebles que tengan algún interés cultural, arquitectónico, arqueológico o paleontológico.

10.1.1. Protección BIC

Es el grado de protección que les corresponde a los bienes incluidos en esta categoría de acuerdo a la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

1. Los propietarios y titulares de derechos sobre los Bienes de Interés Cultural tienen el deber de conservar adecuadamente el bien, facilitar el ejercicio de las funciones de inspección administrativa, el acceso de investigadores y la visita pública, al menos cuatro días al mes, en los términos establecidos reglamentariamente.

2. El Director General responsable de Patrimonio Cultural podrá exigir el cumplimiento de los anteriores deberes mediante órdenes de ejecución, que detallarán las obras, actuaciones u horarios de acceso pertinentes. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales sobre Bienes de Interés Cultural o Conjuntos de Interés Cultural no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de las obligaciones previstas, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, deberá ordenar su ejecución subsidiaria.

3. En los Bienes de Interés Cultural queda prohibida toda construcción que altere su carácter o perturbe su contemplación, así como la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

4. Las obras y demás actuaciones en los Bienes de Interés Cultural irán preferentemente encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles.

5. Las restauraciones de los Bienes de Interés Cultural respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

6. No se podrá proceder al desplazamiento o remoción de su entorno de un Bien de Interés Cultural, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor y, en todo caso, previa autorización del Consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, contando con informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural. Antes de resolver sobre la autorización, también se pedirá informe al ayuntamiento.

7. La realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural o en el entorno de los mismos, siempre subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación, deberá contar antes de la licencia municipal con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

8. Toda intervención sobre los bienes muebles integrantes de un Bien de Interés Cultural, así como la salida temporal de los mismos, está sujeta a autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural.

9. Las autorizaciones habrán de otorgarse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin resolver expresamente se considerarán desestimadas.

10. No podrán otorgarse licencias ni órdenes de ejecución por los ayuntamientos para la realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural o en el entorno de los mismos sin la previa autorización cultural, conforme a lo establecido en los apartados 6, 7, 8 y 9 precedentes.

11. Las licencias y órdenes de ejecución otorgadas con incumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior serán nulas de pleno derecho y las correspondientes obras o actividades ilegales. En todo caso, el Consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural podrá actuar frente a las obras y actividades ilegales en los términos establecidos en los apartados 12 y 13 siguientes.

12. Son ilegales las obras y actividades realizadas en Bienes de Interés Cultural sin la previa autorización cultural, conforme a lo establecido en la Ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés, o sin ajustarse a las determinaciones de dicha autorización, aun cuando cuenten con licencia u orden de ejecución del ayuntamiento correspondiente o con cualquier otra autorización o concesión administrativa.

13. En cualquier tiempo, el Consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural ordenará la paralización de las obras y actividades ilegales en curso de ejecución y asimismo, cuando las obras no pudieran ser legalizadas, el derribo de las terminadas o la reconstrucción de lo derribado.

14. Si llegara a incoarse expediente de declaración de ruina de un Bien de Interés Cultural, el ayuntamiento dará audiencia al Departamento responsable de Patrimonio Cultural.

15. En ningún caso la declaración de ruina autorizará a la demolición del Bien de Interés Cultural. La Administración de la Comunidad Autónoma colaborará con los municipios en las obras de conservación que excedan de los deberes legales del propietario.

16. Si existiera peligro inminente, el alcalde deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños, comunicándolas al Consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, que podrá suspender su ejecución y dictar las convenientes modalidades de intervención.

17. La declaración de Bien de Interés Cultural será causa de interés social, a efectos de expropiación forzosa por la Administración de la Comunidad Autónoma de todos los bienes afectados, incluido su entorno. También podrán acordar su expropiación los municipios, notificando previamente este propósito al Departamento responsable de Patrimonio Cultural, que tendrá prioridad en el ejercicio de tal potestad.

18. Quien trate de enajenar un Bien de Interés Cultural o un inmueble de su entorno delimitado en la misma declaración deberá notificarlo al Departamento responsable de Patrimonio Cultural, indicando precio y condiciones en que se proponga realizar la enajenación. Los subastadores deberán notificar igualmente y con suficiente antelación las subastas públicas en que se pretenda enajenar alguno de estos bienes.

19. Dentro de los dos meses siguientes, el Consejero podrá hacer uso del derecho de tanteo para la propia Administración de la Comunidad Autónoma, para cualquier otra Administración pública o para una institución sin ánimo de lucro, obligándose al pago del precio simultáneamente, salvo acuerdo con el interesado en otra forma de pago.

20. Cuando el propósito de enajenación no se hubiera notificado correctamente, el Consejero podrá ejercer, en los mismos términos previstos para el derecho de tanteo, el de retracto en el plazo de seis meses a partir de la fecha en que tenga conocimiento fehaciente de la enajenación.

21. Los Notarios no autorizarán ni los Registradores de la Propiedad inscribirán ningún acto o documento relativo a la enajenación de alguno de los inmuebles a que hacen referencia los apartados 18, 19 y 20 precedentes sin que se acredite haber cumplido cuantos requisitos en ellos se recogen.

10.1.2. Protección arquitectónica

Es el grado de protección que les corresponde a los bienes incluidos en esta categoría de acuerdo a la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Dentro de esta categoría se incluyen tres tipos de protección:

- 1.- Protección arquitectónica monumental
- 2.- Protección arquitectónica estructural
- 3.- Protección arquitectónica ambiental

10.1.2.1. Protección arquitectónica monumental

Es el grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

La protección se extiende a la conservación de fachadas y de las tipologías estructurales y de organización espacial cuando correspondan a sus características de origen; o posteriores cuando estén integradas en el conjunto, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenos a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

A. Las obras permitidas son las de conservación, restauración y consolidación. En todo caso, las actuaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a efectos de investigación de la obra original.

B. Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento a proteger con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento a proteger, a su carácter y a su entorno.

C. Quedan prohibidas en los bienes con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

10.1.2.2. Protección arquitectónica estructural

Es el grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

El grado de protección se extiende a la conservación estructural y de fachadas, incluyendo los elementos arquitectónicos visibles al exterior, así como de aquellos elementos interiores de valor arquitectónico, o característicos de la tipología primitiva.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección, serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

A. Las obras permitidas son las de restauración, conservación y consolidación, así como las de rehabilitación interior y exterior, con la posibilidad de eliminación o sustitución de los cuerpos y elementos de carácter espúreo o que constituyan impactos negativos sobre la edificación.

B. En casos justificados por cambios de uso, se permitirán aquellas obras de reestructuración parcial que supongan mejora en las condiciones de habitabilidad del edificio, con exclusión de la reestructuración extrema o total con vaciado, siempre que se mantengan las características genéricas de la tipología estructural.

C. Tanto en las obras de rehabilitación como en las de reestructuración parcial se permite el aumento de volumetría de edificio con los límites de alineación interior y altura, así como el resto de condiciones, establecidas por la normativa de edificación del Plan General de las que este Catálogo forma parte.

D. Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

E. Quedan prohibidas en los bienes con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

10.1.2.3. Protección arquitectónica ambiental

Corresponde a edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

También a edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

Se incluye, asimismo, a espacios urbanos de calidad destacada.

El carácter de esta protección se dirige fundamentalmente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

A. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio, se permiten las de rehabilitación y reestructuración; estas últimas cuando se justifique debidamente la inadecuación de los espacios interiores a condiciones de higiene y salubridad por necesidades de habitabilidad actuales. Cuando se justifique la imposibilidad de conservación de la fachada por estado de ruina e imposibilidad de consolidación, se permitirán las obras de reconstrucción, tal como se definen en el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas, con reposición obligada de los elementos que en ella se señalan.

B. En las de obras de reestructuración que impliquen el vaciado del edificio y en las de reconstrucción, las alturas de alero coincidirán con las del edificio primitivo.

C. Se permite la ampliación de los elementos incluidos en este nivel de protección, con las siguientes condiciones:

1. No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
2. No entrar en conflicto con las condiciones de ordenanza de la zona donde se encuentran.
3. Altura: No se permite incremento de altura del edificio.

10.1.3. Protección arqueológica

Se distinguen dos tipos de protección:

- a) Protección de área arqueológica urbana
- b) Protección arqueológica
- a) Protección de área arqueológica urbana

Medidas generales: La concesión de licencia de obras y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las zonas delimitadas como "Área arqueológica urbana" deberá constar de forma previa con una Resolución emitida por el Director General responsable de Patrimonio Cultural que especifique que el solar objeto de actuación está LIBRE DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS o que el proyecto es compatible con la protección del Patrimonio Arqueológico. Dicha Resolución implicará la necesaria actuación previa en la que se realizará la peritación mediante sondeos arqueológicos, según se deduce de lo establecido en la Ley 3/1999.

b) Protección arqueológica

El régimen de protección arqueológica se rige por lo establecido con carácter general para la protección del patrimonio cultural establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Con anterioridad al otorgamiento de licencia de obra u orden de ejecución municipal en un área afectada por este grado de protección, para la realización de cualquier actuación o proyecto que pudiera provocar la pérdida de los valores arqueológicos a proteger, es imprescindible la obtención de Autorización Vinculante del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón. En este sentido, no puede ejecutarse proyecto alguno en un área afectada por este grado de protección sin Autorización expresa del Director General de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión.

Como premisa, se intentará evitar, en la medida de lo posible, el desarrollo de proyectos en estas áreas, si bien, a priori, no se excluye la posibilidad de ejecutar cualquier proyecto, siempre y cuando, el desarrollo del mismo sea compatible con el patrimonio arqueológico existente a consideración del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

En cualquier caso, tras la aprobación definitiva del PGOU, a todos los yacimientos arqueológicos inéditos que sean conocidos con posterioridad a dicha aprobación, se les aplicará el grado de protección arqueológica, debiéndose incluir en el PGOU.

10.1.4. Protección paleontológica

El régimen de protección paleontológica se rige por lo establecido con carácter general para la protección del patrimonio cultural establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Con anterioridad al otorgamiento de licencia de obra u orden de ejecución municipal en un área afectada por este grado de protección, para la realización de cualquier actuación o proyecto que pudiera provocar la pérdida de los valores paleontológicos a proteger, es imprescindible la obtención de Autorización Vinculante del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón. En este sentido, no puede ejecutarse proyecto alguno en un área afectada por este grado de protección sin Autorización expresa del Director General de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión.

Como premisa, se intentará evitar, en la medida de lo posible, el desarrollo de proyectos en estas áreas, si bien, a priori, no se excluye la posibilidad de ejecutar cualquier proyecto, siempre y cuando, el desarrollo del mismo sea compatible con el patrimonio paleontológico existente a consideración del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

En cualquier caso, tras la aprobación definitiva del PGOU, a todos los yacimientos paleontológicos inéditos que sean conocidos con posterioridad a dicha aprobación, se les aplicará el grado de protección paleontológica, debiéndose incluir en el PGOU.

10.1.5. Bienes sometidos a protección BIC

Están sometidos a protección BIC:

BIC

Monumento

Castillo de Aragón

El Castillo

10.1.6. Bienes sometidos a protección arquitectónica

10.1.6.1. Bienes sometidos a protección arquitectónica monumental

Están sometidos a este tipo de protección:

Santuario de la Fuensanta

Iglesia parroquial Nuestra Señora de las Nieves

10.1.6.2. Bienes sometidos a protección arquitectónica estructural

Están sometidos a este tipo de protección:

Portal occidental

Portal sur

Edificio neoclásico. Se ubica en la c/ Alto Concejo a pocos metros de la iglesia parroquial

El Molino

10.1.6.3. Bienes sometidos a protección arquitectónica ambiental

No hay ningún bien sometido a este tipo de protección.

10.1.7. Bienes sometidos a protección arqueológica

10.1.7.1. Bienes sometidos a protección de área arqueológica urbana

Están sometidos a este tipo de protección:

Casco urbano

10.1.7.2. Bienes sometidos a protección arqueológica

Están sometidos a este tipo de protección:

BIC

Monumento

Castillo de Aragón

El Castillo
Santuario de la Fuensanta
El Molino
Yacimiento arqueológico Salinas
Yacimiento arqueológico Llano de Viñuelas
Yacimiento arqueológico Masía de Rueda
Yacimiento arqueológico Caserío El Campo
Yacimiento arqueológico Puntal Caserío El Campo
10.1.8. Bienes sometidos a protección paleontológica
No hay ningún bien sometido a este tipo de protección.

11. TÍTULO XI – MEDIDAS ESPECÍFICAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS A ACOMETER POR EL AYUNTAMIENTO

Las medidas específicas de mitigación de riesgos que se incluyen en este título son tendentes a mitigar los riesgos siguientes:

- A. Riesgo de inundaciones
- B. Riesgo de incendios forestales
- C. Riesgo por movimientos del terreno
- D. Riesgo por caída de árboles
- E. Riesgos por cercanía a vías de comunicación
- F. Riesgo por rayos
- G. Riesgo de origen tecnológico

11.1. Capítulo 1 – Riesgo de inundaciones

Dentro de las actuaciones para mitigar este riesgo se mencionan dos:

- a) Limpieza de cauces
- b) Sistema de control y alerta, alarma y evacuación ante avenidas
- a) Limpieza de cauces

Es necesario proceder a la limpieza de los cauces del río Turia y la rambla Chartera en, al menos, los tramos próximos a las zonas urbanas. Estas tareas debe llevarlas a cabo la Confederación Hidrográfica del Júcar por tratarse de trabajos a acometer en el dominio público hidráulico. Es responsabilidad de este organismo llevar a cabo estas labores. En caso de que no se ejecuten, el Ayuntamiento de Vilel debería ponerse en contacto con responsables del organismo de cuenca para intentar que la limpieza de estos dos cauces se lleve a cabo.

- b) Sistema de control y alerta, alarma y evacuación ante avenidas

La puesta en marcha del sistema de control y alerta de avenidas corresponde a la Confederación Hidrográfica del Júcar. El Ayuntamiento debe verificar con este organismo que, efectivamente, tiene instalado un sistema de estas características.

Una vez detectada la alerta y comunicada a los responsables de Protección Civil y al Ayuntamiento de Vilel, éstos serán los que tomarán las medidas oportunas para que, en función del nivel de alerta, se comunique a la población y se comiencen a realizar las tareas de evacuación, si corresponden.

11.2. Capítulo 2 – Riesgo de incendios forestales

Dentro de las actuaciones para mitigar este riesgo se mencionan:

- a) Control y prevención de quemas agrícolas en el entorno del núcleo
- b) Mantenimiento con una carga ganadera adecuada de las áreas de pastizal que se encuentran en el entorno del núcleo histórico y el área propuesta de crecimiento urbano.
- c) Mantenimiento de huertas y campos cercanos al núcleo.

El Ayuntamiento de Vilel deberá elaborar un plan de prevención de riesgos forestales que recoja las actuaciones mencionadas.

11.3. Capítulo 3 – Riesgo por movimientos del terreno

Dentro de las actuaciones para mitigar este riesgo se mencionan:

- a) Saneamiento de los estratos rocosos.
- b) En su caso, estabilización in-situ de los estratos rocosos fracturados

En el documento Consolidación de bloques inestables en el entorno del casco urbano de Vilel (Teruel), redactado por D. Joaquín Meléndez Bronchal, Geólogo de la Diputación Provincial de Teruel, en el mes de agosto de 2006, se recogen las actuaciones a llevar a cabo para mitigar el riesgo por movimientos del terreno. Este documento recoge las actuaciones mencionadas.

Este documento se incluye en el Anexo II – Estudios complementarios de la Memoria Justificativa del PGOU.

11.4 Capítulo 4 – Riesgo por caída de árboles

Dentro de las actuaciones para mitigar este riesgo se mencionan:

- a) Cortas de policía, en su caso.
- b) Podas que limiten el crecimiento en altura.
- c) Control y vigilancia de la estabilidad y estado sanitario del arbolado que pueda afectar al emplazamiento.

El Ayuntamiento de Villel, dentro del programa del organigrama de actuaciones de mantenimiento y conservación de las vías públicas, debe incluir y programar los trabajos indicados.

11.5. Capítulo 5 – Riesgos por cercanía a vías de comunicación

Dentro de las actuaciones para mitigar este riesgo, se mencionan a continuación las actuaciones a llevar a cabo en la travesía de la carretera N-330:

- a) Incremento de la señalización vertical y/u horizontal de reducción de la velocidad de los vehículos.
- b) Instalación de reductores de velocidad físicos horizontales.
- c) Instalación de aceras para peatones.
- d) Instalación de protectores de separación entre acera y calzada

Al tratarse de una carretera nacional, es el Ministerio de Fomento el titular de la misma por lo que el Ayuntamiento deberá ponerse en contacto con los responsables de la Unidad de Carreteras de Teruel para que se ejecuten estas actuaciones.

11.6 Capítulo 6 – Riesgo por rayos

El Ayuntamiento de Villel encargó a la empresa GTII S.L. la redacción de un estudio para la instalación de una red de protección de rayos mediante la instalación de pararrayos. El estudio, denominado Protección integral contra las descargas eléctricas atmosféricas, fue redactado en el mes de abril de 2007.

La red diseñada consta de doce (12) pararrayos distribuidos en todo el ámbito de suelo urbano, tanto residencial como industrial.

El Ayuntamiento de Villel deberá promover la instalación de los mismos.

El documento mencionado se incluye en el Anexo II – Estudios complementarios de la Memoria Justificativa del PGOU.

11.7. Capítulo 7 – Riesgo de origen tecnológico

Dentro de las actuaciones para mitigar este riesgo se mencionan:

- a) Cumplimiento de la normativa vigente en materia de instalaciones domésticas.
- b) Cumplimiento de la normativa vigente en materia de instalaciones industriales.
- c) Retirada de piedras de las calles y buen drenaje de las mismas para evitar la formación de placas de hielo.
- d) Demolición total o parcial de las casas en estado de ruina u obras de consolidación de las mismas.

El Ayuntamiento de Villel, dentro de las labores de mantenimiento y limpieza de las calles del núcleo urbano deberá retirar las piedras de las calles y mantener en condiciones óptimas de funcionamiento los sumideros de la red de pluviales limpiándolos en forma regular.

En relación a la demolición total o parcial de las casas en estado de ruina u obras de consolidación, el cumplimiento de estas medidas se realizará por parte del Ayuntamiento aplicando la LUA/1999 de acuerdo al capítulo VI – Deber de conservación del Título Sexto – Edificación y uso del suelo.

En cuanto al cumplimiento de la normativa vigente en materia de instalaciones domésticas e industriales, se incluye a continuación el listado de las mismas. También se han incluido en la legislación que forma parte del marco jurídico del PGOU de las Normas Urbanísticas y de la Memoria presente.

Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas.

Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP04 “Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos de venta al público”.

Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP03 “Instalaciones petrolíferas para uso propio”.

Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.

Real Decreto 379/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus instrucciones técnicas complementarias MIE APQ-1, MIE APQ-2, MIE APQ-3, MIE APQ-4, MIE APQ-5, MIE APQ-6 y MIE APQ-7.

Las instrucciones técnicas complementarias aprobadas son:

MIE APQ-1: Almacenamiento de líquidos inflamables y combustibles

MIE APQ-2: Almacenamiento de óxido de etileno

MIE APQ-3: Almacenamiento de cloro

MIE APQ-4: Almacenamiento de amoníaco anhidro

MIE APQ-5: Almacenamiento de botellas y botellones de gases comprimidos licuados y disueltos a presión

MIE APQ-6: Almacenamiento de líquidos corrosivos

MIE APQ-7: Almacenamiento de líquidos tóxicos

Teruel, a 30 de enero de 2016.

La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel: Ruth Cárdenas Carpi.