



# ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA  
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

1433

## ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en su sesión del día 25 de enero de 2017, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Bailo:

*I.- Considerar cumplidas las prescripciones señaladas en el acuerdo de 26 de octubre de 2016 y publicar las normas urbanísticas del PGOU de Bailo.*

*II.- No mostrar conformidad con el Texto Refundido del PGOU presentado, en tanto no se aclaren las siguientes cuestiones:*

*- En el plano de ordenación del núcleo de Arrés (PO-3.3) se clasifican como suelo urbano algunas edificaciones en la zona de eras que quedaron excluidas en el documento de cumplimiento de prescripciones redactado con fecha abril 2016 que fue presentado ante el Consejo.*

*- En el plano informativo del abastecimiento en el núcleo de Arrés (PI-4.3.1) también se observan cambios respecto al referido documento.*

*III.-Respecto al cumplimiento de la NOTEPA se deberán corregir las cuestiones indicadas en el apartado 4 del fundamento de derecho III del presente acuerdo."*

Al efecto se da publicidad a las siguientes normas urbanísticas del PGOU de Bailo(Huesca), en cumplimiento de lo dispuesto por el art.73 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, el art. 18 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el art. 143 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios).

Huesca, 29 de marzo de 2017. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Fernando Sarasa Borau

## Bailo-NORMAS

**NORMAS URBANÍSTICAS: TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE BAILO**

**ÍNDICE**

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO 1. CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS Y DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>12</b>
Artículo 1. Objeto, ámbito y vigencia de la normas del PGOU. ....	12
Artículo 2. Condiciones para la revisión del PGOU.....	12
Artículo 3. Modificación del PGOU .....	12
<b>CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU .....</b>	<b>13</b>
<b>SECCION 1ª. RÉGIMEN DE SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>13</b>
Artículo 4. Clasificación y calificación del Suelo .....	13
<b>SECCIÓN 2ª. DESARROLLO NORMAS DEL PGOU. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>14</b>
Artículo 5. Competencias.....	14
Artículo 6. Instrumentos de actuación urbanística.....	14
Artículo 7. Instrumentos de Planeamiento derivado.....	14
Artículo 8. Estudios de Detalle (ED) .....	15
<b>SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>15</b>
Artículo 9. La gestión urbanística en el PGOU .....	15
Artículo 10. Actuaciones aisladas en el PGOU .....	15
Artículo 11. Actuaciones integradas en el PGOU.....	16
Artículo 12. Reparcelación.....	16
Artículo 13. Sistemas de actuación directa .....	16
Artículo 14. Sistemas de actuación indirecta .....	17
<b>SECCIÓN 4ª. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>17</b>
Artículo 15. Clases de proyectos .....	17
Artículo 16. Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	17
Artículo 17. Proyectos de urbanización.....	18
Artículo 18. Proyectos de obras ordinarias .....	18
Artículo 19. Proyectos de edificación .....	18
Artículo 20. Clases de obras en los edificios .....	19

B

Artículo 21. Obras de demolición .....	20
Artículo 22. Obras de nueva edificación .....	20
Artículo 23. Definición, contenido y condiciones de los proyectos .....	21
<b>CAPÍTULO 3. CONTROL MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO: LICENCIAS E INFORMACIÓN URBANÍSTICAS .....</b>	<b>21</b>
Artículo 24. Actividades sujetas a licencia municipal.....	21
Artículo 25. Licencia de parcelación .....	22
Artículo 26. Licencia de Obras .....	22
Artículo 27. Licencias de obras de urbanización .....	23
Artículo 28. Licencias de obras de edificación.....	23
Artículo 29. Caducidad y suspensión de licencias de obras .....	23
Artículo 30. Obras sin licencia o sin ajustarse a determinaciones en curso de ejecución.....	24
Artículo 31. Licencia ambiental de actividades clasificadas.....	24
Artículo 32. Licencia de inicio de actividad .....	24
Artículo 33. Comunicación Previa. ....	25
Artículo 34. Licencias de ocupación .....	25
Artículo 35. Informes urbanísticos .....	26
<b>CAPÍTULO 4. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES .....</b>	<b>26</b>
<b>SECCIÓN 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES.....</b>	<b>26</b>
Artículo 36. Obligaciones de conservación .....	26
Artículo 37. Destino provisional de solares.....	27
Artículo 38. Estado de ruina.....	27
Artículo 39. Declaración de ruina .....	27
Artículo 40. Ruina inminente.....	28
<b>CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.....</b>	<b>28</b>
Artículo 41. Generalidades.....	28
Artículo 42. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.....	28
Artículo 43. Edificaciones fuera de ordenación .....	28
Artículo 44. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.....	29
<b>TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TIPIFICACIÓN DE LOS USOS.....</b>	<b>30</b>
Artículo 45. Objeto y tipos de usos .....	30

B

Artículo 46. Compatibilidad entre usos.....	30
Artículo 47. Definición.....	31
Artículo 48. Situaciones de los Usos.....	31
Artículo 49. Limitaciones generales.....	31
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.....</b>	<b>32</b>
Artículo 50. Definición y calificación de los usos respecto a su finalidad.....	32
Artículo 51. Diferentes usos en un mismo edificio.....	33
<b>CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL.....</b>	<b>33</b>
Artículo 52. Definición y clases.....	33
Artículo 53. Vivienda exterior.....	34
Artículo 54. Programa mínimo.....	34
Artículo 55. Características de las estancias.....	35
Artículo 56. Condiciones de habitabilidad en obras de rehabilitación.....	36
<b>CAPÍTULO 4. USOS PRODUCTIVOS.....</b>	<b>36</b>
Artículo 57. Definición y clases.....	36
<b>CAPÍTULO 5. USOS TERCARIOS.....</b>	<b>38</b>
Artículo 58. Definición.....	38
Artículo 59. Clases de usos terciarios.....	38
Artículo 60. Condiciones particulares en los diferentes usos.....	39
<b>CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL.....</b>	<b>42</b>
Artículo 61. Definición.....	42
Artículo 62. Uso dotacional de comunicaciones.....	42
Artículo 63. Uso dotacional de espacios libres y zonas verdes.....	42
Artículo 64. Uso dotacional de equipamientos.....	43
Artículo 65. Compatibilidad de usos.....	43
Artículo 66. Sustitución de los usos dotacionales existentes.....	44
Artículo 67. Edificaciones especiales para usos terciarios y de equipamientos.....	44
<b>TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>45</b>
<b>CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA.....</b>	<b>45</b>
Artículo 68. Aprovechamiento urbanístico y capacidad de edificar.....	45

B

<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LAS PARCELAS .....</b>	<b>45</b>
Artículo 69. Definición.....	45
Artículo 70. Relación entre edificación y parcela.....	45
Artículo 71. Parcela .....	46
Artículo 72. Parcela mínima .....	46
Artículo 73. Parcela indivisible .....	46
Artículo 74. Linderos o lindes .....	46
Artículo 75. Solar .....	47
Artículo 76. Alineaciones de parcela .....	47
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....</b>	<b>47</b>
Artículo 77. Definición.....	47
Artículo 78. Elementos de referencia .....	47
Artículo 79. Referencias altimétricas del terreno .....	48
Artículo 80. Referencias de la edificación .....	48
Artículo 81. Posición de la edificación respecto a la alineación.....	48
Artículo 82. Fondo edificable .....	49
Artículo 83. Área de movimiento de la edificación.....	49
<b>SECCIÓN 3ª. CONDICIONES OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>49</b>
Artículo 84. Definición de ocupación de parcela.....	49
Artículo 85. Ocupación o superficie ocupada .....	49
Artículo 86. Superficie ocupable .....	49
Artículo 87. Coeficiente de ocupación .....	49
Artículo 88. Superficie libre de parcela .....	50
<b>SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.....</b>	<b>50</b>
Artículo 89. Definición.....	50
Artículo 90. Superficie construida o edificada por planta .....	50
Artículo 91. Superficie construida total .....	50
Artículo 92. Superficie útil.....	51
Artículo 93. Superficie edificable .....	51
Artículo 94. Coeficiente de edificabilidad .....	51
<b>SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>51</b>
Artículo 95. Definición.....	51

B

Artículo 96. Alturas medidas en el edificio.....	51
Artículo 97. Cota de origen y referencia .....	52
Artículo 98. Altura en unidades métricas .....	52
Artículo 99. Altura en número de plantas .....	52
Artículo 100. Criterios para la medición de alturas .....	53
Artículo 101. Consideración de la condición de altura .....	55
Artículo 102. Construcciones por encima de la altura máxima .....	56
Artículo 103. Altura de planta .....	56
Artículo 104. Altura libre de planta .....	56
Artículo 105. Planta.....	56
<b>CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD .....</b>	<b>58</b>
Artículo 106. Definición y aplicación de las condiciones de calidad e higiene.....	58
Artículo 107. Piezas, piezas habitables, local y local exterior.....	59
Artículo 108. Ventilación .....	59
Artículo 109. Iluminación .....	60
Artículo 110. Patio .....	60
Artículo 111. Anchura de patios.....	60
Artículo 112. Medición de la altura de los patios .....	60
Artículo 113. Dimensiones de los patios de parcela cerrados .....	61
Artículo 114. Patios mancomunados .....	61
Artículo 115. Dimensiones de los patios de parcela abiertos.....	61
<b>CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS.....</b>	<b>62</b>
Artículo 116. Definición y condiciones generales .....	62
Artículo 117. Ordenanzas y Normas concernientes a la edificación .....	62
Artículo 118. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento.....	62
Artículo 119. Reducción de la dotación derivada de las características del edificio .....	63
Artículo 120. Dimensiones de las plazas.....	63
Artículo 121. Dotaciones exigibles según el uso .....	63
<b>CAPÍTULO 4. SEGURIDAD .....</b>	<b>64</b>
Artículo 122. Definición y aplicación.....	64
Artículo 123. Acceso a las edificaciones .....	64
Artículo 124. Puerta de acceso .....	64
Artículo 125. Circulación interior .....	64

B

<b>CAPÍTULO 5. ESTÉTICAS.....</b>	<b>65</b>
Artículo 126. Contenido.....	65
Artículo 127. Consideraciones generales .....	65
Artículo 128. Volúmenes .....	66
Artículo 129. Diseño de fachadas .....	66
Artículo 130. Vuelos.....	67
Artículo 131. Materiales de las fachadas .....	68
Artículo 132. Cubiertas .....	68
Artículo 133. Cornisas y aleros .....	68
Artículo 134. Chimeneas y antenas.....	69
Artículo 135. Huecos en cubierta.....	69
Artículo 136. Carpinterías exteriores.....	69
Artículo 137. Barandillas.....	69
Artículo 138. Pinturas .....	70
Artículo 137. Medianeras .....	70
Artículo 138. Cerramientos .....	70
Artículo 139. Vallados.....	70
<b>CAPÍTULO 6. AMBIENTALES .....</b>	<b>71</b>
Artículo 140. Definición y aplicación.....	71
Artículo 141. Compatibilidad de actividades .....	71
Artículo 142. Lugares de observación de las condiciones.....	71
Artículo 143. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas .....	71
Artículo 144. Ruidos .....	72
Artículo 145. Vibraciones.....	72
Artículo 146. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos .....	72
Artículo 147. Contaminación de las aguas .....	73
<b>TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>77</b>
<b>CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.....</b>	<b>77</b>
Artículo 148. Pavimentación de las vías públicas .....	77
Artículo 149. Diseño del viario.....	77
<b>CAPÍTULO 2. SERVICIOS URBANOS.....</b>	<b>78</b>
Artículo 150. Condiciones generales de las obras de urbanización .....	78

B

<b>CAPÍTULO 3. MEDIDAS DE AHORRO Y EFICIENCIA EN ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS DE USO PÚBLICO.</b>	<b>80</b>
Artículo 151. Criterios de ahorro y eficiencia en zonas verdes, parques y jardines.	80
Artículo 152. Circuitos de refrigeración en edificio de titularidad pública o privada de uso público.	81
Artículo 153. Mecanismos ahorradores en equipamientos de titularidad pública o privada cuyo uso sea público.	82
Artículo 154. Reutilización de agua sobrante de las piscinas.	82
Artículo 155. Lavado de vehículos y limpieza de instalaciones y calles.	82
<b>TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO</b>	<b>84</b>
<b>CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b>	<b>84</b>
<b>SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES</b>	<b>84</b>
Artículo 156. Definición y delimitación	84
Artículo 157. Contenidos y categorías	84
Artículo 158. Régimen urbanístico de la propiedad	85
Artículo 159. Deberes legales de los propietarios	85
Artículo 160. Facultades urbanísticas de la propiedad	86
Artículo 161. Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano	86
<b>CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA CASCO ANTIGUO (R-A2)</b>	<b>86</b>
Artículo 162. Ámbito y características	86
Artículo 163. Aplicación	86
Artículo 164. Densidad	87
Artículo 165. Obras admitidas	87
<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN</b>	<b>87</b>
Artículo 166. Condiciones de parcela	87
Artículo 167. Limitaciones de posición	87
Artículo 168. Ocupación y fondo edificable.	88
Artículo 169. Edificabilidad	88
Artículo 170. Altura de la edificación	88
Artículo 171. Condiciones estéticas de los edificios	89
Artículo 172. Dimensiones mínimas en edificios sometidos a rehabilitación o restauración	89
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE USOS</b>	<b>89</b>

B

Artículo 173. Uso característico .....	89
Artículo 174. Usos compatibles.....	89
<b>CAPÍTULO 3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ENSANCHE (R-B1).</b>	<b>91</b>
Artículo 175. Ámbito y características .....	91
Artículo 176. Aplicación .....	91
Artículo 177. Obras admitidas .....	92
<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>92</b>
Artículo 178. Condiciones de parcela .....	92
Artículo 179. Posición de la edificación .....	92
Artículo 180. Ocupación .....	93
Artículo 181. Altura de la edificación .....	93
Artículo 182. Altura de plantas.....	93
Artículo 183. Coeficiente de edificabilidad .....	93
Artículo 184. Salientes y vuelos.....	94
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE USOS.....</b>	<b>94</b>
Artículo 185. Uso característico .....	94
Artículo 186. Usos compatibles.....	94
<b>CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR (RU-E1)....</b>	<b>96</b>
Artículo 187. Ámbito y características .....	96
Artículo 188. Aplicación .....	96
Artículo 189. Obras admitidas .....	96
<b>SECCIÓN 1. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>96</b>
Artículo 190. Condiciones de parcela .....	96
Artículo 191. Posición de la edificación .....	97
Artículo 192. Ocupación .....	97
Artículo 193. Altura de la edificación .....	97
Artículo 194. Altura de plantas.....	97
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE USOS.....</b>	<b>98</b>
Artículo 195. Uso característico .....	98
Artículo 196. Usos compatibles.....	98
<b>CAPÍTULO 3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ERAS (ER) .....</b>	<b>99</b>

B

Artículo 197. Ámbito y características .....	99
Artículo 198. Aplicación.....	99
Artículo 199. Obras admitidas .....	100
<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>100</b>
Artículo 200. Condiciones de parcela .....	100
Artículo 201. Posición de la edificación .....	100
Artículo 202. Ocupación.....	100
Artículo 203. Edificabilidad .....	100
Artículo 204. Altura de plantas.....	100
Artículo 205. Condiciones estéticas de los edificios .....	101
Artículo 206. Salientes y vuelos.....	101
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE USOS.....</b>	<b>101</b>
Artículo 207. Uso característico .....	101
Artículo 208. Usos compatibles.....	101
<b>CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONAL</b>	
.....	<b>102</b>
Artículo 209. Ámbito y características .....	102
Artículo 210. Aplicación.....	102
Artículo 211. Obras admitidas .....	102
Artículo 212. Condiciones de la nueva edificación .....	102
Artículo 213. Condiciones de usos .....	103
Artículo 214. Modificaciones dotacionales .....	103
<b>CAPÍTULO 6. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO Y PRIVADO (DV y DV-pv) .....</b>	<b>103</b>
Artículo 215. Ámbito y características .....	103
Artículo 216. Aplicación.....	104
Artículo 217. Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación .....	104
Artículo 218. Compatibilidad de usos.....	104
Artículo 219. Usos prohibidos .....	104
<b>CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....</b>	<b>105</b>
Artículo 220. Régimen urbanístico .....	105

B

<b>TÍTULO 6. NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>106</b>
<b>CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU).....</b>	<b>106</b>
Artículo 221. Definición y clases del suelo no urbanizable .....	106
Artículo 222. Régimen urbanístico .....	109
Artículo 223. Superposición de protecciones .....	109
Artículo 224. Parcelaciones rústicas.....	110
Artículo 225. Condiciones de las parcelas .....	110
Artículo 226. Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable.....	111
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>112</b>
Artículo 227. Clasificación de los usos.....	112
Artículo 228. Calificación de los usos y condición previa a los usos compatibles.....	113
Artículo 229. Usos rústicos .....	113
Artículo 230. Actuaciones de interés público en general.....	115
Artículo 231. Actuaciones específicas de interés público.....	116
Artículo 232. Uso residencial .....	117
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE .</b>	<b>119</b>
<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>119</b>
Artículo 233. Edificaciones vinculadas a usos rústicos.....	119
Artículo 234. Condiciones particulares de la edificación vinculada al servicio de usuarios de las obras públicas.....	121
Artículo 235. Edificaciones vinculadas a usos de Interés Público.....	121
Artículo 236. Edificaciones vinculadas a uso residencial .....	122
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>123</b>
Artículo 237. Núcleo de población.....	123
Artículo 238. Edificaciones aisladas y abandonadas.....	123
Artículo 239. Edificaciones aisladas y en uso.....	124
Artículo 240. Núcleos de población irregulares en el suelo no urbanizable.....	124
<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>125</b>
Artículo 241. Protección de cauces públicos .....	125
Artículo 242. Protección respecto a las líneas de alta tensión (A.T) y otros tendidos aéreos...	126
Artículo 243. Protección respecto a las actividades ganaderas .....	127

B

Artículo 244. Protección del sistema de comunicación por carreteras .....	130
Artículo 245 Protección de la Vías pecuarias. ....	131
Artículo 246. Evaluación de Impacto Ambiental .....	132
Artículo 247. Desarrollo de las condiciones de protección .....	132
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.....</b>	<b>133</b>
Artículo 248. Categorías de Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E).....	133
Artículo 249. Suelo no urbanizable protegido interés de Ecosistema Natural.....	133
Artículo 250. Suelo no urbanizable protegido Patrimonio Cultural. (SNU-E/EC).....	138
Artículo 251. Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNUE-SC) 141	
<b>SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNU-G)..</b>	<b>142</b>
Artículo 252. Condiciones y construcciones permitidas.....	142
<b>TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>144</b>
<b>CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES .....</b>	<b>144</b>
Artículo 253. Definición.....	144
Artículo 254. Regulación de los Sistemas Generales.....	144
Artículo 255. Titularidad y régimen urbanístico .....	144
<b>CAPÍTULO 2. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES .....</b>	<b>145</b>
Artículo 256. Obtención de los sistemas generales .....	145
Artículo 257. Derechos y obligaciones de los propietarios .....	145
Artículo 258. Obtención por expropiación forzosa .....	145
Artículo 259. Ocupación de terrenos de sistemas generales.....	145
Artículo 260. Ejecución material.....	146
<b>TÍTULO 8 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....</b>	<b>147</b>
<b>CAPÍTULO 1 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....</b>	<b>147</b>
Artículo 261. Protección del Patrimonio Cultural .....	147
Artículo 262. Ámbito de aplicación.....	147
Artículo 263. Niveles de Protección.....	147
Artículo 264. Condiciones de los tipos de obra .....	148
Artículo 265. Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral.....	149
Artículo 266. Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural .....	149

B

<b>Artículo 267. Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental .....</b>	<b>150</b>
<b>Artículo 268. Condiciones de protección del grupo cuarto. Áreas de protección Arqueológica y Paleontológico.....</b>	<b>151</b>

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO 1. CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS Y DEL PLAN GENERAL**

#### **Artículo 1. Objeto, ámbito y vigencia de la normas del PGOU.**

1. El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por objeto la ordenación del término municipal de Bailo de conformidad con la legislación vigente. Organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica y califica el suelo estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo.
2. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del término municipal de Bailo.
3. La vigencia del PGOU se produce desde la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas que contengan, conforme se establece en el Artículo 73 de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, (LUA-09). Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

#### **Artículo 2. Condiciones para la revisión del PGOU**

1. El horizonte temporal máximo del PGOU es de diez años. Se considerará que se establecen las condiciones para llevar a cabo la revisión del PGOU cuando exista cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general 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.
2. Los motivos de revisión, de manera no exhaustiva y pudiéndose admitir otros, del PGOU son:
  - 2.1. Cuando se vean afectados por un planeamiento de rango superior.
  - 2.2. Variaciones sensibles en las previsiones de crecimiento, usos que justifiquen otra clasificación de suelo, etcétera.
  - 2.3. Cuando dejen de ser válidos los fines y objetivos a los que responden.
  - 2.4. Cuando se realice una alteración por factores exteriores al municipio de los criterios fundamentales considerados para la elaboración del Plan.
  - 2.5. Agotamiento de la capacidad del suelo, existentes en el mismo.
3. Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan general.

#### **Artículo 3. Modificación del PGOU**

B

1. El PGOU tendrá vigencia indefinida. Toda alteración efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el Plan por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo se considerara modificación aislada.

2. Las modificaciones aisladas deberán contener los siguientes elementos: La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio. Deberá contener asimismo la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación (Artículo 78.2 LUA-09).

3. Cuando la modificación del plan incremente la densidad residencial, se necesitaran para su aplicación, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes.

## **CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU**

### **SECCION 1ª. RÉGIMEN DE SUELO. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 4. Clasificación y calificación del Suelo**

1. La clasificación del suelo constituye la división básica del mismo a efectos urbanísticos.

2. El PGOU distingue las siguientes clases de suelo:

2.1. Suelo Urbano (SU): Constituido por los espacios históricamente ocupados por la ciudad, transformados y consolidados en los términos legales (SU-C) y aquellas que por la ejecución de este lleguen a adquirir tal condición en el futuro (SU-NC).

2.2. Suelo No Urbanizable (SNU): Comprende los terrenos cuyo destino no admite ningún desarrollo urbano debido a su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.

3. Mediante la calificación se determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de estos, con carácter general para todas las clases de suelo.

4. Atendiendo a un mayor grado de detalle la ordenación de estas normas sigue el siguiente esquema:

#### 4.1 SUELO URBANO (SU):

4.1.1.Suelo Urbano Consolidado (SU-C): Son los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

B

No se consideraran integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o a las carreteras, salvo que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de esta con la calle propia del núcleo urbano (Artículo 12 punto a de la LUA-09).

4.1.2. Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC): Son los terrenos del suelo urbano que se someten a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior. El suelo urbano que el PGOU no defina como no consolidado tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

#### 4.2 SUELO NO URBANIZABLE (SNU):

4.2.1 Son Suelos no urbanizables aquellos en los que se delimitan zonas expresivas de la razón de su clasificación, ya se haya adoptado ésta en razón por su valor agrícola, forestal o ganadero, por sus posibilidades de explotación de recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos o culturales, por ser necesarios para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público o de determinados servicios comunitarios.

El suelo no urbanizable se clasifica en:

4.2.2. Suelo no urbanizable especial (SNU-E) que son aquellos sometidos a algún régimen de protección de entre los considerados en el artículo 19 de la LUA-09. Serán de aplicación preferente las normas de rango superior, respecto a las cuales las Normas de este Plan General tienen carácter subsidiario y complementario en todo cuanto no se contradiga con aquellas.

4.2.3 Los restantes suelos no urbanizables, serán considerados genéricos (SNU-G), constituirá el suelo no urbanizable especial el clasificado y calificado como tal por el plan general. El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

## **SECCIÓN 2ª. DESARROLLO NORMAS DEL PGOU. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 5. Competencias**

El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponden al Ayuntamiento de Bailo, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

### **Artículo 6. Instrumentos de actuación urbanística**

Conforme a la legislación urbanística de Aragón, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en tres tipos:

1. Instrumentos de Planeamiento derivado.
2. Instrumentos de Gestión.
3. Instrumentos de Ejecución.

### **Artículo 7. Instrumentos de Planeamiento derivado**

B

El desarrollo del PGOU de Bailo se efectuará con arreglo a las determinaciones de la LUA y del Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado por Decreto 52/2002 en toda aquello que no se oponga a la LUA-09 (Reglamento de planeamiento de Aragón, en adelante RPA).

#### **Artículo 8. Estudios de Detalle (ED)**

Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano podrán formularse Estudios de Detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el artículo 67 y 68 de la LUA-09 y en los artículos 125 a 129 RPA.

### **SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 9. La gestión urbanística en el PGOU**

9.1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la LUA-09 para la transformación del uso del suelo y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

9.2 En el SU-C la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre parcelas existentes, previa normalización de linderos en su caso.

9.3. En el SU-NC, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas sobre ámbitos denominados unidades de ejecución. No obstante en los núcleos del término municipal de Bailo podrá aplicarse previa reparcelación o proyecto de compensación la aprobación de un programa de edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

9.4. En el término municipal de Bailo serán aplicables de manera plena los artículos 289 y 290 de la LUA-09.

#### **Artículo 10. Actuaciones aisladas en el PGOU**

10.1. Las actuaciones aisladas podrán tener, entre otras, las siguientes finalidades (artículo 138 LUA-09):

Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado.

Ejecutar los sistemas generales en cualquier clase de suelo.

Obtener, cuando proceda según el planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.

10.2. Las actuaciones aisladas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas o solares, sin más requisito que la obtención de la licencia correspondiente, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes (artículo 139 LUA-09).

B

10.3. Las actuaciones aisladas se podrán realizar por la Administración mediante la aprobación de proyectos de obras ordinarias.

### **Artículo 11. Actuaciones integradas en el PGOU**

11.1. Las actuaciones integradas son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la ejecución sistemática del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública.

11.2. El Plan establecerá oportunamente cualquiera de las modalidades de gestión previstos. Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta la compensación o adjudicación a urbanizador.

11.3. En el suelo urbano no consolidado, siempre que sea posible se aplicará el régimen de urbanización de obras públicas ordinarias, compatibilizándolo con el desarrollo de las unidades de ejecución.

### **Artículo 12. Reparcelación**

12.1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda a la Administración (artículo 147 LUA-09).

12.2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.

12.3. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, en particular cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución pertenezcan a un solo propietario, y así se declara por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento de Gestión.

12.4. La reparcelación de ser necesaria podrá realizarse dentro de suelo urbano consolidado con las características señaladas en el artículo 289 y 290 de la LUA-09

### **Artículo 13. Sistemas de actuación directa**

#### **13.1 Sistema de expropiación.**

En el sistema de expropiación, la Administración obtiene todos los terrenos, bienes y derechos comprendidos dentro de una completa unidad de ejecución con el objeto de materializar las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

B

### **13.2. Sistema de Cooperación.**

En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesiones obligatorias y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.

## **Artículo 14. Sistemas de actuación indirecta**

### **14.1. Sistema de compensación.**

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios. A tal fin, estos propietarios cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización legalmente establecidos en la legislación urbanística vigente y se constituyen en junta de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

### **14.2. Gestión indirecta por urbanizador.**

En la gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa de urbanización. La gestión indirecta por urbanizador será de aplicación cuando expresamente se regule por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o así se determine por el Ayuntamiento a través del procedimiento correspondiente. (Artículo 167 del LUA-09)

La Administración para la adjudicación de programas de urbanización tendrá en cuenta las bases señaladas en la Orden 15 de enero de 2010.

## **SECCIÓN 4ª. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

### **Artículo 15. Clases de proyectos**

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

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias.
- c) De edificación.
- d) De actividades e instalaciones.

### **Artículo 16. Condiciones generales de los proyectos técnicos**

1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que

B

requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria (descriptiva y justificativa) pliego de condiciones, planos, mediciones y presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra y la descripción de las soluciones adoptadas.

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

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

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

#### **Artículo 17. Proyectos de urbanización**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente planeamiento y en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a lo dispuesto en el artículo 144 LUA-09 y 159 a 162 del RPA, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuvieran en vigor.

#### **Artículo 18. Proyectos de obras ordinarias**

Tal y como señala el artículo 128 del LUA-09 son proyectos de obras ordinarias los descritos para obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico como actuaciones aisladas y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

#### **Artículo 19. Proyectos de edificación**

1. Los proyectos de edificación son documentos técnicos que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos (tradicionales o prefabricados) que los conforman, y la determinación

B

de las obras y los materiales necesarios para realizarlos. El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse durante su ejecución.

2. El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

3. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

#### **Artículo 20. Clases de obras en los edificios**

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

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

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

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

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

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

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

**B**

imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

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

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

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

7. Obras de Reconstrucción. Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

8. Obras exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (ceramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

**Artículo 21. Obras de demolición**

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

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

**Artículo 22. Obras de nueva edificación**

Comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- b) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
- c) Obras de sustitución: Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.
- d) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

B

## SECCIÓN 5ª. PROYECTO DE ACTIVIDAD E INSTALACIONES

### Artículo 23. Definición, contenido y condiciones de los proyectos

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

2. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Cumplirán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental de Aragón y en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. El contenido de los proyectos de actividades e instalaciones valorará razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etcétera.

## CAPÍTULO 3. CONTROL MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO: LICENCIAS E INFORMACIÓN URBANÍSTICAS

### Artículo 24. Actividades sujetas a licencia municipal

1. A tenor de lo señalado en el artículo 236 LUA-09 están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la construcción de viviendas prefabricadas, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los planes.

2. El procedimiento de concesión de licencia por los órganos competentes será el previsto en la legislación urbanística y de Régimen Local. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros aunque podrán denegarse refende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público., y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

B

**Artículo 25. Licencia de parcelación**

1. Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga por finalidad permitir o facilitar los actos de edificación o uso sometidos a licencia urbanística.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
3. En el suelo no urbanizable será obligado obtener la declaración previa municipal de la innecesariedad de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de innecesariedad de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la situación parcelaria a las determinaciones de calificación y clasificación del suelo contenida en el planeamiento.

**Artículo 26. Licencia de Obras**

1. Se entiende que tienen carácter de obra mayor y por tanto precisaran de este tipo de licencia, aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.
2. Se entiende y consideran como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no suponga alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.
- 3.- Con carácter enunciativo se entienden como obras menores:
  - La colocación de andamios.
  - Los trabajos de reparación de tejados.
  - Reparación o colocaciones de canalones.
  - El enfoscado o revestido de muros con cemento o similares.
  - Las pinturas y revocos.
  - La colocación de carpintería y su pintura, barnizado o lacado.
  - La reparación de repisas de balcón.
  - El blanqueo, empapelado.
  - La reparación de soleras, solados, escayolas, chapados, tabiques interiores, bajantes.
  - Cambio de instalaciones de sanitarios, calefacción o aire acondicionado.
  - La colocación de anuncios, carteles, toldos.
  - Las obras de cerramiento.

B

**Artículo 27. Licencias de obras de urbanización**

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

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

**Artículo 28. Licencias de obras de edificación**

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

1.1. Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

1.2. Proyecto técnico de obras de edificación.

1.3. Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

1.4. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización

1.5. Liquidación y abono de los tributos municipales por la obtención de licencia.

**Artículo 29. Caducidad y suspensión de licencias de obras**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos, que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de doce meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento podrá solicitarse la prórroga, una sola vez o de manera sucesiva por motivos justificados, de una licencia en vigor para un nuevo período de doce meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a dos años, se podrá solicitar prórroga de seis meses por causa justificada.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos. La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a

B

solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.

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

### **Artículo 30. Obras sin licencia o sin ajustarse a determinaciones en curso de ejecución**

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 265 LUA-09.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 266 LUA-09.

### **Artículo 31. Licencia ambiental de actividades clasificadas**

La licencia ambiental de actividades clasificadas se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental de Aragón y su finalidad es prevenir y reducir en origen las emisiones contaminantes al aire, agua y al suelo que puedan producir las correspondientes actividades que son susceptibles de afectar al medio ambiente, y comprobar, en el marco de las competencias municipales, la adecuación de la actividad a las ordenanzas municipales, la legalidad urbanística, a la normativa de seguridad sanitaria, ambiental y aquellas otras que resulten exigibles.

### **Artículo 32. Licencia de inicio de actividad**

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas. A tal efecto, el titular de la instalación o actividad deberá presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de licencia de inicio de actividad acompañada de la documentación que acredite que las obras e instalaciones que se han ejecutado de acuerdo con lo establecido en la autorización ambiental integrada o en la licencia ambiental de actividades clasificadas.

B

**Artículo 33. Comunicación Previa.**

1. A tenor de lo señalado en el artículo 232 LUA-09, La Comunicación previa se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividades clasificadas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

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

**Artículo 34. Licencias de ocupación**

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que éstos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias para autorización de obras o usos, y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico. La licencia de ocupación se solicitará cuando no sean necesarias ni la licencia ambiental de actividades clasificadas ni la de apertura (artículo 233 LUA-09)

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

2.2 La puesta en uso de las instalaciones, la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

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

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

3.1 Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa, que acredite que las obras, instalaciones y medidas de protección contra incendios se han ejecutado de conformidad con la legislación aplicable (Código Técnico de la Edificación, Norma Básica, Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, Ordenanza Municipal,..) y el proyecto objeto de licencia. En el mismo certificado se acreditará expresamente el cumplimiento de las prescripciones relativas al comportamiento ante el fuego de los elementos constructivos de compartimentación y los materiales.

3.2 Certificado firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que acredite que durante la ejecución de la obra,

B

se ha dado cumplimiento al artículo 7.2 del capítulo 2 de la parte I del Código Técnico de la Edificación.

3.3 Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

3.4 Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

3.5 Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

3.6 Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

3.7 Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

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

5. No se permitirá la utilización de ningún edificio o instalación sin la previa licencia de ocupación y en caso de observar la realización de alguna deficiencia insubsanable se iniciará expediente de protección de la legalidad urbanística.

#### **Artículo 35. Informes urbanísticos**

1. Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto.

2. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

### **CAPÍTULO 4. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES**

#### **SECCIÓN 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

#### **Artículo 36. Obligaciones de conservación**

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución.

B

**Artículo 37. Destino provisional de solares**

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

- De descanso y estancia de personas
- De recreo para la infancia
- De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable
- De aparcamiento de vehículos.

**Artículo 38. Estado de ruina**

Procederá la declaración del estado de ruina de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Título V, Capítulo V, Sección 2ª, del LUA-09 .

**Artículo 39. Declaración de ruina**

1. A tenor de lo indicado en el artículo 258 del LUA-09, cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

3. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

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

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

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

4. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 255.2. del LUA-09.

B

5. El plazo para la resolución y notificación en el procedimiento de ruina será de seis meses, produciéndose, a falta de notificación de la resolución expresa en plazo, la caducidad del mismo si se inició de oficio, o considerándose desestimada la declaración si aquél se inició a instancia de parte.

#### **Artículo 40. Ruina inminente.**

A tenor del artículo 259 LUA-09 cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

### **CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**

#### **Artículo 41. Generalidades**

1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.
2. En el suelo urbano se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.
3. En el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.
4. En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este Capítulo.

#### **Artículo 42. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación**

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

#### **Artículo 43. Edificaciones fuera de ordenación**

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.
2. Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas

B

verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

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

5. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación.

6. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

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

#### **Artículo 44. Construcciones e instalaciones de carácter provisional**

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento.

B

## TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TIPIFICACIÓN DE LOS USOS

#### Artículo 45. Objeto y tipos de usos

El PGOU establecerá la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano. Se establecen los siguientes tipos de usos: residencial, terciario, industrial y dotacional.

#### Artículo 46. Compatibilidad entre usos

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

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

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

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

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

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

6. Usos tolerados: Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido. Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate.

**B**

Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

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

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

Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.

La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.

La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior. La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

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

**Artículo 47. Definición**

Las limitaciones a los usos consideradas en esta sección son las que se derivan de las Normas del PGOU en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso de que se trate, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

**Artículo 48. Situaciones de los Usos**

Situación 1ª: En edificio de viviendas con acceso por elementos comunes del mismo.

Situación 2ª: En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación 3ª: En edificio de uso exclusivo (no industrial), aun cuando existan usos relacionados o dependientes del uso principal o característico.

**Artículo 49. Limitaciones generales**

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

1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.

2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.

B

3. De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

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

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

### **Artículo 50. Definición y calificación de los usos respecto a su finalidad**

Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

#### I. USOS LUCRATIVOS:

##### I. A) Uso Residencial:

1. Uso de Vivienda:
  - a) Unifamiliar
  - b) Plurifamiliar

##### I. B) Uso Productivo:

2. Uso Agrario
3. Uso Industrial:
  - a) Talleres Artesanos
  - b) Industria Lígera
  - c) Taller de Automoción
  - d) Industria Tecnológica
  - e) Industria Compatible
  - f) Industria Peligrosa

##### I. C) Uso de Servicios Terciarios:

1. Uso de Residencia Comunitaria
2. Uso de Hospedaje
3. Uso Comercial
  - a) Local comercial
  - b) Agrupación comercial
  - c) Grandes superficies comerciales
4. Uso de Oficinas:

B

- a) Servicios de la Administración
- b) Oficinas Privadas
- c) Despachos Profesionales de tipo Doméstico

## 5. Recreativo:

- a) Establecimientos de Hostelería
- b) Salas de Espectáculo y Reunión

## 6. Garaje, Aparcamiento

**II. SISTEMA DE DOTACIONES:**

## I. A) Sistema de Equipamientos:

- 1. Docente
- 2. Social
- 3. Deportivo
- 4. Polivalente

## II .B) Red Viaria.

## II. C) Sistemas Parques y Jardines Públicos:

- 1. Zonas Verdes
- 2. Parques Deportivos

**Artículo 51. Diferentes usos en un mismo edificio**

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie. Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

**CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL****Artículo 52. Definición y clases**

- 1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.
- 2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Vivienda unifamiliar: Aquel que se conforma por una vivienda destinándose a una sola familia, localizadas en una única parcela en forma de

B

edificación aislada o pareada con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda

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

### Artículo 53. Vivienda exterior

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

1. Condiciones de higiene: Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual la estancia principal recaerá en una longitud no inferior a tres (3) metros sobre un espacio que cumpla una de las siguientes condiciones:

- a) Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.
- b) Un patio abierto privado, acorde con las condiciones indicadas en el artículo 116 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.
- c) que sea espacio libre privado en el que se pueda inscribir una circunferencia de 9 metros de diámetro.

2.- Cuando la condición de exterior se obtenga en las formas anteriores (b y c), mediante espacios libres privados, deberá constar la afección registral de la servidumbre del espacio libre privado y su acceso desde la vía pública para garantizar dicha condición

3. Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

### Artículo 54. Programa mínimo

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

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. La superficie útil no será inferior a sesenta y cinco metros cuadrados sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

B

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie y volumen útil.

ESTANCIA	SUPERFICIE
A) Estancia-comedor	
En vivienda de 1 dormitorios	14 m <sup>2</sup>
En vivienda de 2 dormitorios	16 m <sup>2</sup>
En vivienda de 3 o más dormitorios	18 m <sup>2</sup>
B) Estancia-comedor-cocina	20 m <sup>2</sup>
C) Cocina	6 m <sup>2</sup>
D) Cocina-Comedor	15 m <sup>2</sup>
E) Dormitorio doble	10 m <sup>2</sup>
F) Dormitorio sencillo	6 m <sup>2</sup>
G) Cuarto de aseo:	
Principal o único	3 m <sup>2</sup>
Secundario	1,50 m <sup>2</sup>

#### Artículo 55. Características de las estancias

1. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. La reunión en un solo recinto de la cocina y la sala de estar sólo se permitirá en las viviendas de superficie menor de 60 m<sup>2</sup>.

2. En edificios abuhardillados la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

3.- La cocina tendrá una anchura mínima de 1,80 metros.

4.- En todas las habitaciones de menos de 10 metros cuadrados se podrá inscribir un círculo de 2,00 metros; en las de 10 metros cuadrados o más un círculo de 2,50 metros y en la estancia un círculo de 3,00 metros.

5.- En las habitaciones y cocinas irregulares, no se computara a efectos de verificación de superficie útil mínima aquellos entrantes en los que no se pueda inscribir los círculos establecidos excepto armarios, en un fondo máximo de 0,65 metros.

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

B

7. Vestíbulo: Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

8. Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o cuando el tendido de la ropa pueda hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, uno con cinco (1,5) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que si da frente al mismo estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. Si se utilizasen las terrazas de cubierta para este fin, deberán preservarse igualmente las vistas.

#### **Artículo 56. Condiciones de habitabilidad en obras de rehabilitación**

1. En obras de rehabilitación se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

2. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

### **CAPÍTULO 4. USOS PRODUCTIVOS**

#### **Artículo 57. Definición y clases**

1. Incluye los usos consistentes en la producción de bienes y servicios y comprende:

Uso agrario: Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural y cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

Taller agroindustrial.  
Explotaciones ganaderas.

Almacenes: Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes de carácter inocuo para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista. No producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 500 m<sup>2</sup> y la potencia instalada a 15 KW. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

Uso Industrial: Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran. Respetarán la normativa sectorial correspondiente.

## B

Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: Talleres artesanos: Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 40 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 300 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será superior a 15 KW.

b) Categoría 2ª: Industria ligera: Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 60 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 3.000 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será mayor de 120 KW

c) Categoría 3ª: Taller de automoción. Aquel destinado al mantenimiento y reparación de vehículos. Las emisiones acústicas no serán superiores a 60 dBA y su potencia instalada no será mayor de 75 KW.

En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

d) Categoría 4ª: Industria tecnológica. Comprende las actividades basadas en las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo.

e) Categoría 5ª: Industria compatible. Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

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

B

## CAPÍTULO 5. USOS TERCIARIOS

### Artículo 58. Definición

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.

### Artículo 59. Clases de usos terciarios

A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

1. Residencia comunitaria: Aquel tipo de uso destinado a cuarteles, residencia de estudiantes, residencia de ancianos etcétera.

2. Acampada: Instalaciones destinadas al alojamiento al aire libre en campamentos de turismo y otras modalidades de acampada, cuya instalación se regirá por la normativa sectorial de aplicación.

3. Hospedaje: Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelero, etcétera, que se regirán por sus propias condiciones.

4. Comercio: Servicio destinado a todas aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptible de tráfico comercial, en sedes fijas y con presencia de comprador, producto y mercancía.

Distinguiéndose las siguientes categorías:

4.1. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil (2.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

4.2. Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

4.3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil (2.000) metros cuadrados en el no alimentario.

5. Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio

B

e independiente. Así mismo, se incluyen oficinas como las de organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

6. Recreativo: Son los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión y recreo.

7. Garaje y aparcamiento: Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

## **Artículo 60. Condiciones particulares en los diferentes usos**

### **1 Residencia comunitaria.**

1.1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria (cuarteles, internados escolares, residencias de ancianos) serán las que les correspondan según las reglamentaciones sectoriales propias.

1.2. En defecto de aquellas, las condiciones serán asimiladas a las de viviendas familiares, salvo en lo referente al programa mínimo, cuando su superficie no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados; en caso contrario se asimilarán a los edificios o locales destinados a hospedaje.

### **2 Hospedaje.**

1. Con carácter general los establecimientos o locales destinados a hospedajes se registrarán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor. No obstante, los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

### **3 Comercio**

#### 3.1. Dimensiones.

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

B

zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido

La superficie de venta con acceso para público en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario.

### 3.2. Accesibilidad y circulación.

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

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

### 3. Aseos.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

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

## **4. Oficinas.**

### 4.1. Dimensiones.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m<sup>2</sup> y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup>.

### 4.2. Accesibilidad y circulaciones.

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

### 4.3. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

**B****4.4. Aseos**

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

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

**5. Recreativos. Hostelería.****5.1. Dimensiones.**

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

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

**5.2. Accesibilidad y circulación.**

Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de al menos ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados construidos.

**5.3 Aseos.**

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

Hasta 80 m<sup>2</sup>, se instalará una unidad de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

Hasta 150 m<sup>2</sup>, se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

Hasta 350 m<sup>2</sup>, se instalarán cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

Hasta 500 m<sup>2</sup>, se instalarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.

Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón

B

de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

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

## **CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL.**

### **Artículo 61. Definición**

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

### **Artículo 62. Uso dotacional de comunicaciones**

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

1. Viario: aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos, etcétera. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.

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

### **Artículo 63. Uso dotacional de espacios libres y zonas verdes**

Aquel uso que comprende los espacios libres, como parque, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.

1. Parques, plazas y jardines: son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y predominantemente destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

2. Paseos peatonales: son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados destinados a predominantemente al paseo y la estancia.

B

3. Áreas de juego: son terrenos localizados preferentemente al aire libre y dotado con mobiliarios y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

#### **Artículo 64. Uso dotacional de equipamientos**

Aquel uso que comprenden las diferentes actividades destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.

1. Docente: comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.

2. Social: aquel uso que comprende las actividades destinadas a la prestación administrativa de servicios, a lo cultural, sanitario y asistencial de las personas y religiosos. También se dedicará en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía fuerzas de seguridad, protección civil, cementerios, etcétera.

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

4. Equipamiento polivalente: aquel que puede destinarse a cualquier de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

#### **Artículo 65. Compatibilidad de usos**

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

B

**Artículo 66. Sustitución de los usos dotacionales existentes**

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

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

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

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

**Artículo 67. Edificaciones especiales para usos terciarios y de equipamientos**

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

2. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados a servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la APROBACIÓN de la oportuna figura de planeamiento (Estudio de detalle u otros instrumentos que puedan ser necesarios en función del caso).

B

## TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

#### Artículo 68. Aprovechamiento urbanístico y capacidad de edificar

1. Las condiciones generales de la edificación en relación con el aprovechamiento urbanísticas regulan las características geométricas de los edificios y sus relaciones con el terreno en que se asientan, con otros edificios, con los viales y otros espacios libres, públicos o privados, y, en general, con su entorno.

2. Se clasifican en:

- Condiciones de las parcelas
- Condiciones de posición de la edificación
- Condiciones de Volumen.

3. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la concesión del título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente (Licencia, Declaración Responsable o Comunicación Previa), de conformidad con los artículos siguientes, la Ley 12/2012 de 26 de Diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, y la-LUA-09 art. 230-232 y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respecto a los derechos civiles implicados.

#### SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LAS PARCELAS

#### Artículo 69. Definición

1. Son las que regulan las características geométricas que deben reunir las parcelas para poder ser edificadas. Vienen especificadas en las normas particulares establecidas por este PGOU o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen para la zona en que se sitúe la parcela.

2. Las condiciones de parcela solo se aplicaran a las obras de nueva edificación, sin perjuicio de las excepciones establecidas en las condiciones particulares de cada zona.

3. En el desarrollo del plan general, el Ayuntamiento, considerará como dimensiones de las parcelas y los terrenos comprendidos en el término municipal las que se la atribuya en la cartografía catastral. En caso de discordancia de las dimensiones reales con las bases cartográficas, los interesados podrán instar la corrección de estas ante los servicios y órganos a los que compete su formación y mantenimiento.

#### Artículo 70. Relación entre edificación y parcela

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

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación

B

registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

**Artículo 71. Parcela**

Superficie de terreno legalmente conformada o dividida como unidad predial independiente que tenga atribuida por el planeamiento edificabilidad y uso o sólo usos urbanísticos independientes y que coincide con la parcela catastral.

**Artículo 72. Parcela mínima**

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

**Artículo 73. Parcela indivisible**

1. No podrá realizarse parcelación urbanística alguna que de lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a la parcela mínima edificable determinada en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean agrupados simultáneamente con otros terrenos colindantes para construir una finca nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables según una determinada relación entre superficie de suelo y superficie edificable, cuando ya se haya edificado la superficie construida correspondiente a toda la superficie del suelo.

3. Son indivisibles aquellas parcelas en las que, aún no habiéndose agotado toda la superficie edificable, se haya construido una superficie tal que la parcela necesaria para mantener la relación entresuelo y techo establecida por el planeamiento no permita un resto igual o superior a la parcela mínima edificable, con las salvedades indicadas en el apartado primero de este artículo.

**Artículo 74. Linderos o lindes**

1. Se definen como líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero, en parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

2. Según su localización relativa respecto a la vía pública que da acceso a la parcela, se distinguen:

2.1 Lindero frontal, o frente de parcela es el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas coincide con la alineación oficial.

2.2 Lindero posterior opuesto al anterior.

2.3 Linderos laterales, los restantes que delimitan la parcela respecto a los colindantes.

3.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos 2.

B

**Artículo 75. Solar**

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos para poder autorizar dicha actividad.

**Artículo 76. Alineaciones de parcela**

Las alineaciones son líneas que separan terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado. Se denominan alineaciones oficiales la señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de Espacios libres públicos.

**SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES****Artículo 77. Definición**

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

**Artículo 78. Elementos de referencia**

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

1.1. Linderos. Aquellos definidos en el artículo 74.

1.2. Alineación exterior o pública. La línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

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

2. Las superficies procedentes de regulación de chaflanes y alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca y en el de ocupación cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles, aplicándose en el caso de chaflanes las condiciones de la calle concurrente de mayor anchura.

B

**Artículo 79. Referencias altimétricas del terreno**

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

1. Rasante: Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del terreno. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de calzada) o de acera, pudiendo ser existentes o proyectadas. Por omisión se entenderá la rasante de la vía pública que establezca el planeamiento.
2. Cota de referencia o de origen: es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterio de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación en función de la tipología edificatoria, sea ésta la de alineación a vial o la de la edificación aislada respectivamente.
3. Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
4. Cota de nivelación: Es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

**Artículo 80. Referencias de la edificación**

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

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

**Artículo 81. Posición de la edificación respecto a la alineación**

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

1. En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

B

2. Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

3. Interior a la alineación. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

#### **Artículo 82. Fondo edificable**

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

#### **Artículo 83. Área de movimiento de la edificación**

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

### **SECCIÓN 3ª. CONDICIONES OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 84. Definición de ocupación de parcela**

La ocupación de una parcela es el porcentaje máximo de la misma que pueda ser ocupada por la edificación, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.

#### **Artículo 85. Ocupación o superficie ocupada**

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

#### **Artículo 86. Superficie ocupable**

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse: Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

#### **Artículo 87. Coeficiente de ocupación**

1. El coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

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

B

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

4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad y para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

#### **Artículo 88. Superficie libre de parcela**

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

### **SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

#### **Artículo 89. Definición**

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

#### **Artículo 90. Superficie construida o edificada por planta**

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

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

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,50 metros.

#### **Artículo 91. Superficie construida total**

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

2. En el cómputo de la superficie total construida deberá tenerse en cuenta los cuerpos volados, balcones, terrazas que estén cubiertas por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, siempre que se hallen limitados lateralmente

B

por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma.

3. De las entrecubiertas, queda excluida el cómputo de la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 150 centímetros.

#### **Artículo 92. Superficie útil**

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

#### **Artículo 93. Superficie edificable**

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios: La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela, o bien por el coeficiente de edificabilidad.

#### **Artículo 94. Coeficiente de edificabilidad**

La edificabilidad indica la superficie construible máxima en una parcela expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondiente.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

1. Índice de edificabilidad bruta que indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable a una parcela, unidad de ejecución y sector.
2. 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.

### **SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 95. Definición**

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación con su organización volumétrica y forma. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

#### **Artículo 96. Alturas medidas en el edificio**

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

B

### Artículo 97. Cota de origen y referencia

1. Sirven de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento vial en el punto medio de la fachada. Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada.

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

En calles con pendiente <3% se mide en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante en la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta. En calles con pendiente >3% las construcciones se realizarán de forma escalonada adaptándose al terreno mediante escalones no superiores a la altura de una planta.

La altura medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida.

### Artículo 98. Altura en unidades métricas

Es la dimensión vertical del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será: Altura máxima visible, que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio. Altura de fachada, se entenderá la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante de la zona que se ocupa en parcela, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura.

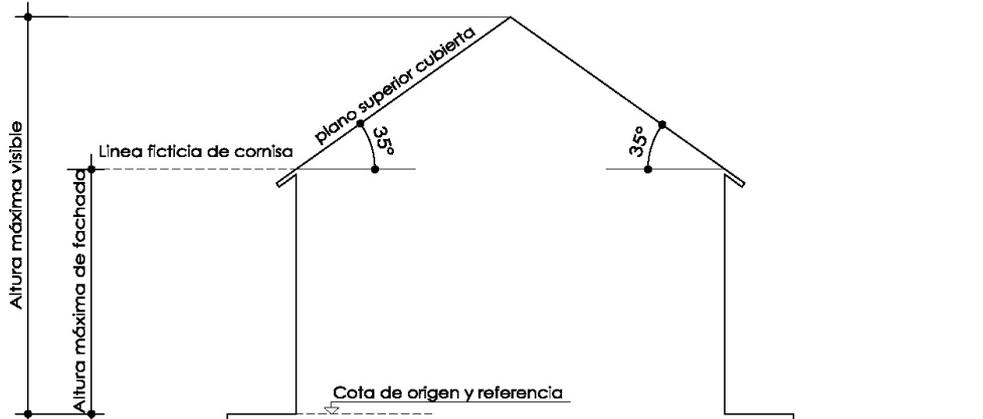


Gráfico 1

### Artículo 99. Altura en número de plantas

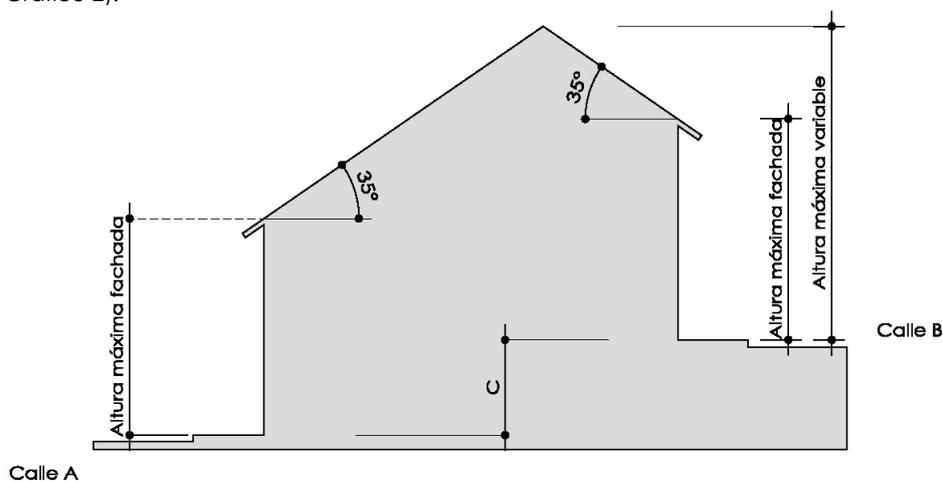
Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

B

### Artículo 100. Criterios para la medición de alturas

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

1. La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
2. Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
3. En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud de diez (10) metros, con un fondo de doce (12) metros.
4. En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura máxima visible correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas. (Ver Gráfico 2).

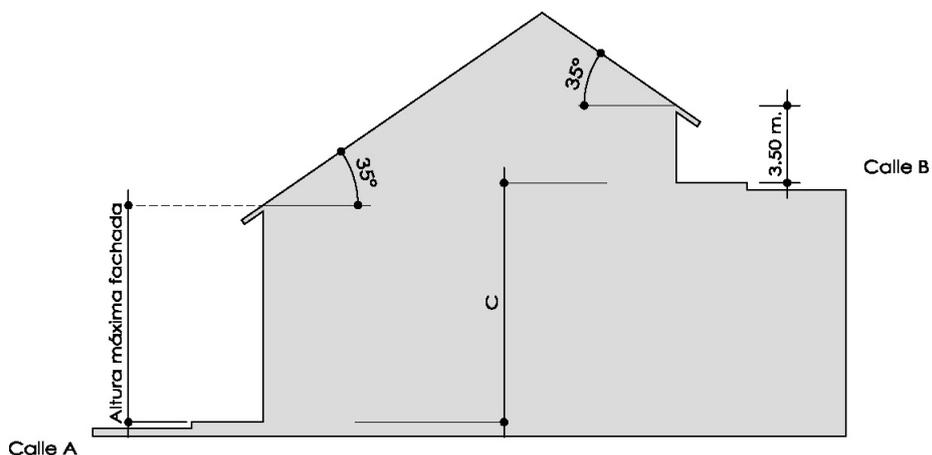


C: RASANTE CALLE B - CALLE A < altura máxima fachada CALLE A

Gráfico 2

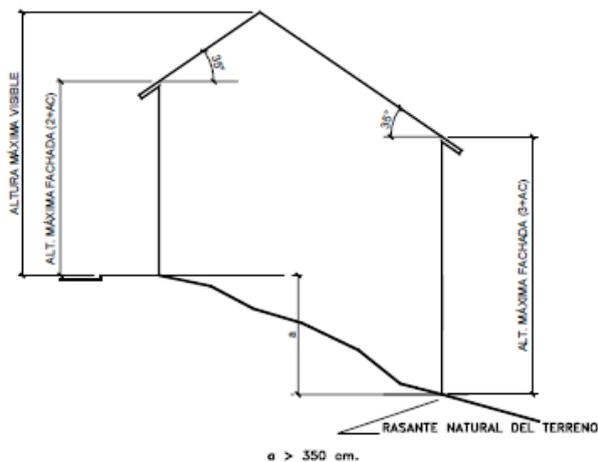
En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido antes. (Ver Gráfico 3).

B



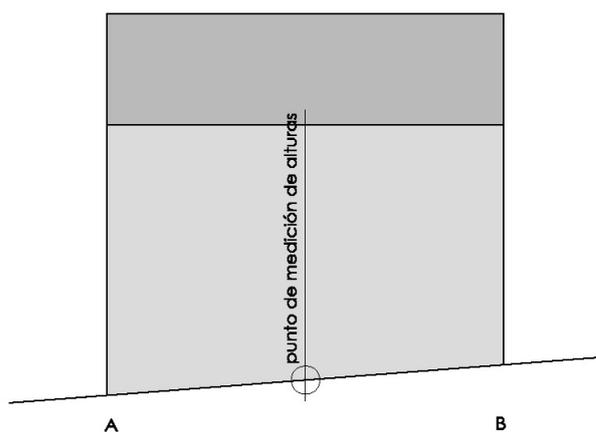
C > altura máxima fachada CALLE A  
Gráfico 3

5.- En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado 4 anterior, cuando sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada. En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.



B

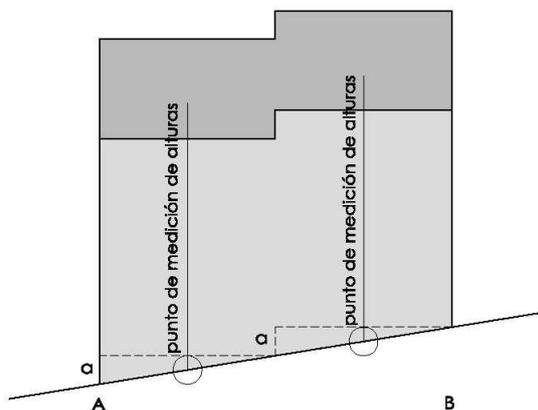
6. En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros. (Ver Gráfico 4).



C: RASANTE B-A < 1.20 m.

Gráfico 4

Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos. (Ver Gráfico 5).



RASANTE B-A > 10.20 m.  $a < 1.20$  m.

Gráfico 5

### Artículo 101. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles

B

determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

#### **Artículo 102. Construcciones por encima de la altura máxima**

1. Por encima de la altura máxima de fachada podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones: Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados.

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

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

2.2. Los paneles de captación de energía solar.

#### **Artículo 103. Altura de planta**

Distancia vertical entre las caras superiores de los forjados consecutivos.

#### **Artículo 104. Altura libre de planta**

Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

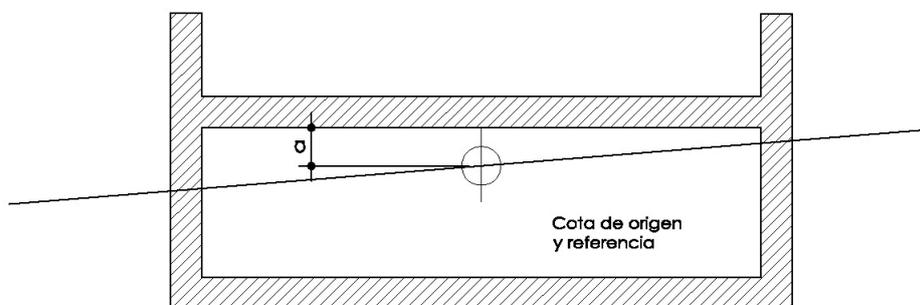
#### **Artículo 105. Planta**

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

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

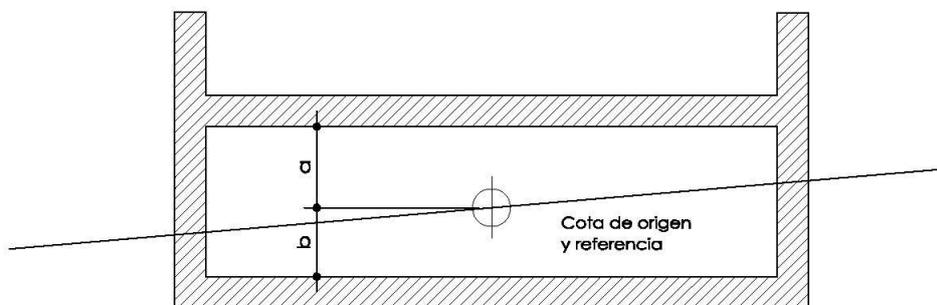
1. Planta Sótano: Planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante. La altura libre mínima en sótano será de 2,40 metros en garaje, y de 2,50 metros para cualquier otro uso permitido. La planta sótano y semisótano no computa edificabilidad.

B


 $a < 0.60 \text{ m.}$ 
**SÓTANO**

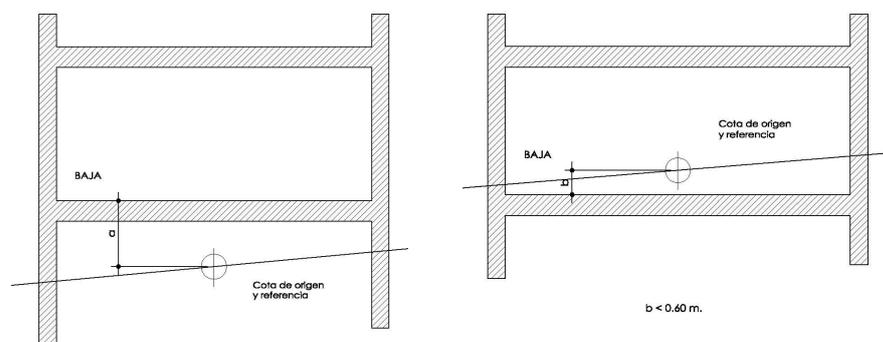
**2. Planta Semisótano:** Es aquella planta cuyo techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, bajo dicha cota. (Ver Gráfico).

La altura libre mínima admitida en semisótano es igual a la de sótano. El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.


 $a < 1.20 \text{ m.}$ 
 $b < 0.60 \text{ m.}$ 
**SEMISÓTANO**

**3. Planta Baja:** Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. (Ver Gráficos). Salvo determinación contraria en las norma de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que exista utilización permanente por persona, será de doscientos sesenta (260) centímetros, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo.

B



**4. Entreplanta:** Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que esté adscrita.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos cuarenta (240) centímetros en el caso de estacionamientos.

**5. Planta alzada o piso:** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

**6. Bajo cubierta:** Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta. Se permite el uso residencial.

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

## CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD

### Artículo 106. Definición y aplicación de las condiciones de calidad e higiene

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

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

B

3. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

#### **Artículo 107. Piezas, piezas habitables, local y local exterior**

1. Pieza: Se entiende por pieza de un local, vivienda o edificio cada recinto resultante de su división interior mediante parámetros interiores que lo separan, de suelo a techo, de otras piezas contiguas, dejando uno o varios huecos de paso.

2. Pieza habitable: Se entiende por pieza habitable toda aquella pieza donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior.

No podrán instalarse en sótanos. En plantas de semisótanos solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

3. Local: Se entiende por local un conjunto de piezas contiguas y comunicadas que se destinan a una misma actividad.

4. Local exterior: Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas recae sobre una vía pública, calle o plaza. Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

#### **Artículo 108. Ventilación**

1. La ventilación es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una pieza, introduciendo el aire exterior.

2. La ventilación podrá resolverse, conforme a estas normas y demás disposiciones sectoriales aplicables, mediante alguna de las disposiciones siguientes:

Ventilación natural directa: Con huecos practicables directamente al exterior.

Ventilación natural conducida: mediante conductos o elementos similares que comunican el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por defecto de la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior, sin interposición de medios mecánicos.

Ventilación forzada: mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

3. Si la pieza o local albergara funciones productoras de gases o humos (cocinas) deberán prever su ventilación propia a través de "shunts" o conductos adecuados, sin que pueda ventilarse directamente a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas. Deberán satisfacer las normas específicas establecidas para la evacuación de humos.

4. Se admite la ventilación mediante conductos de aspiración estática o mecánica de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes.

## B

5. Los huecos de ventilación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la planta del local.

**Artículo 109. Iluminación**

Es la capacidad de proveer de luz a una pieza. La iluminación de las piezas o locales podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o bien mediante sistemas de alumbrado artificial. Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la planta del local.

**Artículo 110. Patio**

1. Se define como patio un espacio privado no edificado a partir de una cierta altura, y rodeado en todo o parte de su perímetro por fachadas de edificios que abren huecos a él.

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

2.1 Patio de parcela: Es aquél que se sitúa íntegramente dentro de una misma parcela. Puede ser abierto, cuando cuente con una embocadura a la vía pública o a un espacio libre, o cerrado, en caso contrario.

2.2 Patio de manzana: Es el que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, delimitado por las fachadas interiores de edificios cuya fachada principal da a las calles que delimitan la manzana.

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

4. Los patios deberán ser accesibles desde un local de alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

**Artículo 111. Anchura de patios**

Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

**Artículo 112. Medición de la altura de los patios**

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica. No se considerará línea de coronación superior la que tenga una longitud menor de del 25% del perímetro del patio.

B

**Artículo 113. Dimensiones de los patios de parcela cerrados**

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

1. Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ( $H/6$ ), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/20$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.
2. Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ( $H/5$ ), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/15$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.
3. Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio ( $H/4$ ), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/12$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.
4. En patios de viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a  $H/3$ , con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.

**Artículo 114. Patios mancomunados**

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

**Artículo 115. Dimensiones de los patios de parcela abiertos**

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

1. La longitud del frente abierto no será inferior a  $1/4$  de la altura, con un mínimo de 6,00 metros.
2. La profundidad no será superior a 1,5 veces la longitud del lado abierto. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de 6,00 metros de diámetro. Las luces rectas de los huecos que recaigan en él serán, al menos, las señaladas para formar patios cerrados.

B

### **CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS**

#### **Artículo 116. Definición y condiciones generales**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.
3. Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales.
4. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

#### **Artículo 117. Ordenanzas y Normas concernientes a la edificación**

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

1. Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la Ley de Ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
2. Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

#### **Artículo 118. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento**

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier uso.
2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

B

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

#### **Artículo 119. Reducción de la dotación derivada de las características del edificio**

El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:

1. Cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada.
2. cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:
  - 2.1. En usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10;
  - 2.2. En edificios sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y en edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

#### **Artículo 120. Dimensiones de las plazas**

El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza. La longitud mínima será de 4,50 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos cincuenta y cinco (255) centímetros. Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

#### **Artículo 121. Dotaciones exigibles según el uso**

1. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil total de aquella:

Menos de 90 m<sup>2</sup>: 1,00 unidades  
Más de 90 m<sup>2</sup> : 2,00 unidades.

2. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos.

B

## **CAPÍTULO 4. SEGURIDAD**

### **Artículo 122. Definición y aplicación**

Son las condiciones que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 19/1999, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón para la Supresión de Barreras Arquitectónicas y Código Técnico de la Edificación – Seguridad de Uso y Accesibilidad.

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

### **Artículo 123. Acceso a las edificaciones**

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

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/4) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios.

### **Artículo 124. Puerta de acceso**

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura no será inferior a 0,80 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,10 metros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

### **Artículo 125. Circulación interior**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

B

1. Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
2. Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de 1,20 metros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a 1,50 metros.
3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

## **CAPÍTULO 5. ESTÉTICAS**

### **Artículo 126. Contenido**

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

### **Artículo 127. Consideraciones generales**

1. Las tipologías de de las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, así como la composición y los materiales habrán de ser congruentes con las características del entorno, de acuerdo al artículo 218 del LUA-09. No podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que hayan de emplazarse.
2. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.
3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
6. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras

B

de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

7. Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno. Se prohíbe la falsificación arquitectónica y el pastiche, así como todos aquellos elementos que siendo tradicionales en la arquitectura popular de otras zonas no lo son de la Jacetania.

8. Se admitirán soluciones estéticas diferentes a las propuestas en estas normas siempre que se aporten valores formales superiores, estos valores deberán ser refrendados con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural y aprobado por la Corporación municipal, pudiendo esta denegar la licencia si lo cree conveniente.

#### **Artículo 128. Volúmenes**

1. Los volúmenes serán claros, prismáticos y sencillo, adecuados al entorno constructivo y geométricamente simple, salvo aquellas formas específicas determinadas por la parcela. Se cuidará la proporción entre la altura y la superficie ocupada de cada volumen.

2. El volumen deberá captarse como una unidad desde el suelo a la cubierta, y cuando en una composición exista volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etcétera, estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

3. Los edificios actualmente construidos y cuyo volumen sea superior al permitido se entenderán como consolidados, salvo que se lleve a cabo la renovación de la edificación, en cuyo caso deberán atenerse a las dimensiones fijadas.

#### **Artículo 129. Diseño de fachadas**

1. Las fachadas deberán caracterizarse por su sencillez y sobriedad siendo adecuadas a la volumetría general, serán de caras planas y verticales

2. Los edificios de nueva planta, evitaren fachadas unitarias de longitud mayor a 15 metros, por lo que en longitudes superiores se articularán volúmenes como si fueran independientes.

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

4. Los huecos presentarán proporción cuadrada o vertical, no descartándose otra si su forma o tamaño es coherente con el diseño global del edificio. La composición de huecos será equilibrada. Salvo huecos ya existentes, cualquier nuevo hueco deberá situarse a una distancia mínima de 0,50 metros de la medianera.

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

B

6. Las planta bajas se consideran parte inseparable de la fachada, por lo que la composición de hueco estará en consonancia con el resto del edificio. Si se prevé un uso comercial, o bien se reforma el edificio para el mismo, no se permitirá la apertura de grandes huecos acristalados que distorsionen la composición global del inmueble.

### Artículo 130. Vuelos

Se entiende por vuelos todos aquellos elementos que sobresalgan del plano de fachada, volando sobre la vía pública o espacios libres privados. Según el tipo de los vuelos se especifican las siguientes limitaciones:

#### 1 Aleros.

Los aleros serán continuos, resolviéndose en una línea y con soluciones constructivas tradicionales. El canto máximo del alero será de 25 centímetros. El vuelo permitido será el que se detalla a continuación según el ancho de la vía:

Inferior a 4 metros:  $\leq 0,25$  metros

Entre 4 y 6 metros:  $\leq 0,50$  metros

Mayores de 6 metros:  $\leq 0,75$  metros.

#### 2. Balcones:

Se entienden como balcones los cuerpos abiertos volados. La parte inferior de la losa que lo forme se encontrará a una altura mínima de 3,50 metros sobre la vía pública, salvo en rehabilitación de elementos existentes.

Se permiten vuelos que ocupen un máximo de un tercio de la fachada por planta, pero separándose del lateral al menos en un metro en aquellas que tengan un medianil.

El vuelo permitido para estos elementos será el que se detalla a continuación:

Inferior a 4 metros: No se permite

Entre 4 y 6 metros:  $\leq 0,40$  metros

Mayores de 6 metros:  $\leq 0,65$  metros.

Sobre finca privada.

Las actuales que sean superiores a estos se considerarán válidas.

3. Las construcciones voladas que presentan en planta baja una calle o paso entre dos de ellas, por ser piezas de gran valor, se considera importante su mantenimiento y consolidación, aunque no se autoriza el levantamiento de elementos de este tipo no existentes en la actualidad.

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

5. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 101 de estas normas.

6. En los chaflanes se podrán disponer los vuelos que resulten de la prolongación de los de las calles. Las características de este vuelo serán las que se establezcan para la calle más estrecha a pesar de que se superen las dimensiones del mismo.

B

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

#### **Artículo 131. Materiales de las fachadas**

1. Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población. Se considera como material habitual y por tanto prioritario para las fachadas, la piedra colocada según los aparejos habituales, con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso. Los estucos, revocos y enfoscados de realizarán con las texturas propias de la zona y evitando las rugosas que no son propias de la zona.

2. Las fachadas también podrán realizarse mediante revoco y pintado en color y texturas semejantes a los tradicionales, debiendo dejarse vistas jambas, dinteles y alfeizares en vanos. Con carácter general para los revocos de fachada y rejuntados se utilizarán técnicas de aplicación, texturas, colores tradicionales del lugar y las fabricas de mamposterías se rejuntarán sin rehundir, con morteros de tono.

3. Cuando aparezcan elementos de medianería ya sea propia o descubierta en el curso de los trabajos, está deberá ser tratada de la misma forma, con un tratamiento coherente y análogo al del resto de las fachadas.

4. No se permite dejar las fachadas sin material de acabado o revocado con mortero de cemento sin pintar.

5. Para usos de talleres, granjas u otros similares, necesarios para el sostenimiento económico de municipio y sus habitantes, podrán emplearse materiales no permitidos para las viviendas, como chapa metálica o bloque de hormigón.

#### **Artículo 132. Cubiertas**

Las cubiertas deberán de realizarse a dos o más aguas siendo la vertiente del tejado con una inclinación mínima del 35% y máxima del 70%. El material de cubierta podrá ser losa de piedra tradicional o teja árabe recomendándose el uso de teja cerámica de colores tradicionales.  
Las aguas verterán siempre hacia las alineaciones.

Para usos de granjas, almacenes agrícolas u otros similares, necesarios para el sostenimiento económico del municipio y sus habitantes, podrán emplearse materiales no permitidos para las viviendas.

Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta, hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

#### **Artículo 133. Cornisas y aleros**

Serán tradicionales de madera o de ladrillo. El saliente máximo de estos elementos respecto de la fachada será el que se establece en cada zona para vuelos con carácter general; en ausencia de dicha regulación, podrá superarse en 30 cm. el vuelo máximo permitido según el Artículo 130 para el ancho de la calle a la que recaigan.

B

**Artículo 134. Chimeneas y antenas**

1. La sección en planta de las chimeneas podrá ser troncocónica o rectangular siguiendo las tipologías tradicionales de la zona. Los volúmenes exteriores de estas chimeneas serán de piedra labrada de la zona y rematadas también por el mismo material. Quedan prohibidas todo tipo de chimeneas prefabricadas o de cualquier material que no sea el especificado en los párrafos anteriores.
2. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble
3. Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.
4. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada.
5. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes

**Artículo 135. Huecos en cubierta**

No se permite la construcción de lucanas o buhardas en los faldones de cubierta.

Se permitirá la colocación de huecos tipo "Velux", con las siguientes limitaciones:

- Las dimensiones de estas aperturas serán como máximo de 1 metro por 1 metro.
- Su plano frontal se encontrará retrasado respecto del plano de fachada al menos dos metros.
- La distancia mínima entre Velux será al menos de 4 metros como mínimo.
- La distancia mínima de una Velux a medianil será al menos de 2 metros.

**Artículo 136. Carpinterías exteriores**

Las carpinterías serán de madera oscurecida, barnizada o pintada preferentemente en tonos oscuros o metálicas en marrón oscuro.

La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas batientes y oscilobatientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

**Artículo 137. Barandillas.**

Las barandillas de los balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a cien (100) centímetros y se construirán con perfiles macizos de

B

hierro forjado o colado, madera, con predominio en su composición de líneas verticales.

**Artículo 138. Pinturas.**

En paramentos de muros para pintar se utilizará pintura de color blanco o de colores claros entonando con las tierras.

**Artículo 137. Medianeras**

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

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

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

**Artículo 138. Cerramientos**

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

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

**Artículo 139. Vallados**

Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros en entornos del casco tradicional en los que se haya consolidado esta solución.

B

## **CAPÍTULO 6. AMBIENTALES**

### **Artículo 140. Definición y aplicación**

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

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

### **Artículo 141. Compatibilidad de actividades**

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.

b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.

c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

### **Artículo 142. Lugares de observación de las condiciones**

1. El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.

b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

### **Artículo 143. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas**

1. Las actividades susceptibles de generar perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

B

3. Se prohíbe en el término municipal de Bailo la edificación e instalación de ninguna central nuclear, ni la ubicación de depósitos de material radioactivo.

#### Artículo 144. Ruidos

1. En lo concerniente a ruidos y vibraciones será de aplicación al Ley 7/2010 de 18 de noviembre de protección contra la contaminación acústica de Aragón. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

2. En el medio ambiente interior, el nivel de ruidos transmitidos desde el exterior, con excepción del producido por el tráfico, no sobrepasará los siguientes límites:

Área acústica interior	Ambiente acústico	Índice de ruido		
		07:00-19:00	19:00-23:00	23:00-07:00
Uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Uso sanitario y residencial	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Uso docente y cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

3. Los niveles anteriores se aplicarán a los establecimientos públicos no mencionados expresamente, por analogía funcional. Los establecimientos de tipo recreativo cuya actividad consista en la producción de sonido (salas de fiestas, disco-bares, etc.) no podrán superar en su interior un valor de 80 dBA.

#### Artículo 145. Vibraciones

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el artículo 144 y en condiciones del uso normal de los diversos espacios y edificios. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

#### Artículo 146. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas cumpliendo la instalación el Código Técnico de la edificación, las Normas tecnológicas de la edificación o aquellas que lo sustituyan.

3. En todas las piezas de viviendas o locales en los que pueda producirse gases u olores existirá una red de evacuación de las mismas, estableciéndose chimeneas

B

de conducto colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice su perfecto funcionamiento. Las chimeneas de gases tienen que ser independiente de los del resto del edificio o local.

4. Se prohíbe en el término municipal de Bailo la utilización del compost procedente de residuos sólidos urbanos.

#### **Artículo 147. Contaminación de las aguas**

1. Para el presente artículo es de aplicación el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo.

2. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

3. 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.

4. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables y productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.

Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

## B

Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión. Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.

Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

SUSTANCIAS	Partes por millón (p.p.m.)
Amoniaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

5. Será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

6. 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.

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00

B

Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm.)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

**B**

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. 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.

7. En el caso de que las cargas sean altas superando los límites anteriores, será necesaria una depuración previa en parcela.

8. Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

9. En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera 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.

10. 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 predominantemente 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.

B

## TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

#### Artículo 148. Pavimentación de las vías públicas

1. Las obras de las vías públicas comprenden la explanación general, afirmado y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
2. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
3. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.
4. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.
5. Las tapas de arquetas, registros, etcétera, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

#### Artículo 149. Diseño del viario

1. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:
2. Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre capa de mortero de espesor mínimo de 3 cm. y solera de hormigón de 10 cm. de espesor.
3. Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm. de sección.
4. Ríogolas: De 40 cm. de anchura y 25 cm. de espesor medio.
5. Calzadas: En general se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. No obstante los espacios de calzada y aparcamientos se dimensionarán con explanadas de índice CBR superior a 20 (afirmado para tráfico ligero con vehículos pesado inferior a 20 vehículos/día).
6. Los espacios peatonales garantizarán una carga admisible mínima de de 1.000 kg/m<sup>2</sup> y puntual de 3,5 Tn.

B

## CAPÍTULO 2. SERVICIOS URBANOS

### Artículo 150. Condiciones generales de las obras de urbanización

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

#### 1. Abastecimiento de agua potable:

1.1. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas.

1.2. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial (y coeficiente de punta de 2,4) y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos, especialmente es espacios dotacionales.

1.3. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

#### 2. Saneamiento:

2.1 Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca. Los efluentes tendrán las características indicadas en el Título III, Capítulo 6 de estas normas. Los diámetros de las nuevas redes no tendrán en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 mm.

2.2 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. Como norma general se recomienda que no haya más de una estación depuradora por cada término municipal.

2.3 La distancia de la estación depuradora de aguas residuales a suelo urbano será la 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.

2.4 Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Todos los colectores actuales y futuros se deberán recoger en la actual depuradora.

2.5 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 conducir las a la estación depuradora, la red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no puedan entrar en la red unitaria. Se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema de caudales inferiores a tres veces

B

el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo se recomienda la incorporación a la redes de tanques de tormentas.

2.6. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir: la ordenanza municipal de vertido, de existir, y el Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba en Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

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

2.8. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

2.9. En los sectores de usos productivos y terciarios se adoptará un sistema separativo de aguas pluviales y fecales.

2.10 En los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 € por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m<sup>2</sup> de uso industrial o 150 € por habitante equivalente.

Estas cargas deberán ser aportadas por el promotor urbanístico al Ayuntamiento para que este a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua de conformidad con las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración. Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

2.11. Para la determinación de las cargas urbanísticas a devengar (Ordenanza 12.6.3. del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración revisado por Decreto 107/2009 de 9 de junio) se estará al cumplimiento de los Anexos I y II aprobados por Resolución del Director del Instituto Aragonés del Agua de fecha 1 de febrero de 2010 (B.O.A. nº 83 del 30 de abril de 2010). En caso de no remitirse dicho impreso por el sujeto o sujetos obligados al pago, éste podrá acreditarse por cualquier medio válido en derecho siempre que quede constancia de todos los datos que figuran en el citado Anexo II.

2.12. En el supuesto de incumplimiento en la obligación del abono del importe de las cargas urbanísticas, el Instituto Aragonés del Agua, en observancia de los artículos 14 y 16 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, por el que se regula el cobro de las cargas urbanísticas asociadas a sistemas e infraestructuras de depuración autonómica denegará la conexión de las actuaciones de transformación urbanísticas a la infraestructura de saneamiento e interpondrá los recursos pertinentes contra las licencias o autorizaciones correspondientes para su declaración de nulidad.

B

2.13 La naturaleza de los ingresos derivados de las cargas urbanísticas son recursos de naturaleza pública, a los efectos de su reclamación en vía ejecutiva de conformidad con los artículos 8 y 9 del Decreto 141/2009, de 21 de julio.

2.14 En virtud del artículo 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, publicada en el B.O.A. de 1 de junio de 2001, las determinaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración son de carácter vinculante.

### 3. Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión:

La dotación mínima por vivienda se calculará a razón de 5 Kw. por vivienda, o superficie equivalente de otros usos complementarios o terciarios. La previsión de cargas para usos industriales tendrá en cuenta las dotaciones previstas por la normativa sectorial correspondiente, pudiendo ajustarse sus valores de acuerdo con las recomendaciones UNESA al respecto. No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo para uso principal residencial.

### 4. Alumbrado público:

Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

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

- 4.1 En calles de uso principal residencial con tipología de manzana cerrada y en polígonos industriales, la iluminación media garantizará un nivel medio de 50 lux
- 4.2. En zonas de vivienda unifamiliar, el nivel admitido será de 25 lux.
- 4.3. La uniformidad media será de 0,50 en calles de ancho inferior a 10 metros, y de 0,60 en las de mayor anchura.

### 5. Telecomunicaciones:

Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

## **CAPÍTULO 3. MEDIDAS DE AHORRO Y EFICIENCIA EN ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS DE USO PÚBLICO.**

### **Artículo 151. Criterios de ahorro y eficiencia en zonas verdes, parques y jardines.**

1. El diseño básico del jardín cumplirá las siguientes pautas:
  - 1.1. Respetar la estructura natural del terreno.
  - 1.2. Reducir la superficie ocupada por las zonas de elevado consumo de agua, como determinados tipos de césped, en favor de vegetación menos exigente y aumentar las zonas de árboles, arbustos o plantas tapizantes.
  - 1.3 Seleccionar especies con requerimientos de agua modestos o que no necesitan riegos una vez hayan arraigado, usar especies autóctonas y especies adaptadas a las condiciones climatológicas de Aragón.

## B

1.4 Incorporar recubrimientos de suelo que reducen las pérdidas de agua por evaporación, al tiempo que producen agradables efectos estéticos. Se trata de cubrir algunas superficies del jardín con materiales como piedras, gravas, corteza de árboles, etc.

1.5. Crear zonas de sombra para reducir pérdidas de humedad.

1.6. Utilizar sistemas de riego eficiente y distribuir las plantas en grupos con necesidades de riego similares.

2. Se considera la conexión de la red de riego con la siguiente limitación de volumen de 1.600 m<sup>3</sup>/ha y año.

3. El sistema de riego tendrá que adecuarse a la vegetación y se utilizarán aquellos que minimicen el consumo de agua y de energía como la micro-irrigación, el riego por goteo o red de aspersores regulados por programador, o detectores de humedad para controlar la frecuencia del riego, sobre todo en días de lluvia. En la medida de lo posible, se utilizará como agua de riego la procedente de los captadores de agua de lluvia o de los aliviaderos de piscinas convenientemente clorada.

4. La programación de riegos se hará de forma que sea compatible el riego de los jardines públicos y zonas verdes con el uso social de los mismos y con las condiciones climáticas. Durante los meses de junio a septiembre se evitará el riego entre las 11.00 y las 20.00 horas.

5. El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas con una superficie igual o superior a 400 m<sup>2</sup> debe analizar la posibilidad de usar aguas pluviales, subterráneas y/o recicladas antes que el uso de agua apta para el consumo humano. Además debe disponer de un programa anual de mantenimiento que incluya sistemas para el ahorro de agua como los siguientes:

- 5.1 Contador de agua específico para la zona de riego.
- 5.2 Programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas concretas de la plantación.
- 5.3 Sensores de lluvia, de humedad del suelo y/o de viento, en el caso que estos factores puedan modificar las necesidades de riego. Detectores de fugas.
- 5.4. Aspersores de corto alcance en las zonas de césped.
- 5.5 Riego por goteo en las zonas arbustivas, xerojardinería y arboladas.
- 5.6 Sistemas de prevención de escorrentía.
- 5.7 Fuentes.

**Artículo 152. Circuitos de refrigeración en edificio de titularidad pública o privada de uso público.**

1. Los edificios de nueva construcción, de titularidad pública o privada y cuyo uso sea público, cuando dispongan de un sistema de refrigeración con agua, estudiarán la posibilidad de emplear fuentes alternativas de abastecimiento como pozos, canales superficiales, etc. En el proyecto de instalación se aportarán alternativas al vertido de agua de refrigeración a los colectores municipales, como

B

riego de jardines, reinyección al freático o utilización en inodoros, que deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria vigente.

2. Todas las instalaciones susceptibles de producir legionelosis deberán cumplir las prescripciones vigentes en las que se establezcan criterios y medidas higiénico-sanitarias para la prevención y control de la legionelosis.

**Artículo 153. Mecanismos ahorradores en equipamientos de titularidad pública o privada cuyo uso sea público.**

1. Los grifos de uso público han de disponer de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua limitando las descargas a un litro de agua.

2. Las cisternas de los inodoros de edificios de uso público tendrán un volumen de descarga máximo de seis litros, permitirán parar la descarga, o disponer de un doble sistema de descarga, informando al usuario de estas características.

3. Los inodoros de los edificios de nueva construcción de uso público han de disponer de un sistema de descarga presurizada. Cada aparato debe disponer de una llave unitaria de corte.

4. En los edificios de nueva construcción de uso público se instalarán urinarios equipados de fluxores o dispositivos electrónicos en los servicios masculinos. El sistema de descarga se activará individualmente para cada urinario.

5. En las instalaciones que utilicen procesos de lavado deberán utilizarse grifos tipo pistola, con parada automática al no ser usados. Cuando dichos grifos estén fijados sobre un soporte permanente se deberán instalar pulsadores de pie.

**Artículo 154. Reutilización de agua sobrante de las piscinas.**

1. En las nuevas piscinas, tanto de titularidad pública como privada, con una capacidad superior a doscientos metros cúbicos (200 m<sup>3</sup>), se dispondrá de un sistema de reutilización para evitar el vertido de agua de renovación a los colectores municipales. El sistema de reutilización de agua sobrante de piscinas debe tener un mecanismo que facilite la canalización subterránea de esta agua hacia un depósito de almacenamiento.

2. Respecto a los usos del agua sobrante de las piscinas, siempre que se cumpla la normativa higiénico-sanitaria vigente para el uso correspondiente, podrá emplearse para el riego de parques y jardines, limpieza de instalaciones, utilización en inodoros, y cualesquiera otros usos, exceptuando el consumo humano.

**Artículo 155. Lavado de vehículos y limpieza de instalaciones y calles.**

1. La limpieza de los vehículos, tanto en instalaciones privadas como públicas, deberá hacerse con sistemas de alta presión que aseguren que el volumen de agua será inferior a 70 litros por vehículo estándar, quedando prohibida la limpieza con mangueras u otros sistemas no eficientes con agua de abastecimiento municipal.

**B**

2. Las instalaciones automáticas de lavado de vehículos, así como las de limpieza industrial en que sea posible, deben disponer de sistemas que permitan el reciclado de agua en las instalaciones.

3. En la limpieza de calles se procurará evitar en la medida de lo posible la utilización de agua potable, recurriendo al uso de agua no tratada, aguas pluviales o a la reutilización de agua residual que cumpla la normativa vigente.

B

## TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES

##### Artículo 156. Definición y delimitación

1. El suelo urbano de los diferentes núcleos aparece delimitado en los Planos de Ordenación:

PO.3.1. Plano de Ordenación. Núcleo de Alastuey.

PO.3.2. Plano de Ordenación. Núcleo de Arbués.

PO.3.3. Plano de Ordenación. Núcleo de Arrés.

PO.3.4. Plano de Ordenación. Núcleo de Bailo.

PO.3.5. Plano de Ordenación. Núcleo de Larué.

2. Constituyen asimismo el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 12 de LUA-09, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

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

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

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

##### Artículo 157. Contenidos y categorías

1. El PGOU podrá distinguir las categorías de suelo urbano consolidado (SU-C) y suelo urbano no consolidado (SU-NC) conforme a lo establecido en la Ley:

2. Tendrán la consideración de SU-NC los terrenos de suelo urbano definidos expresamente en el Plan General, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.

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

B

4. En el SU-C las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el Título 5 "Condiciones particulares en suelo urbano".

5. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en los planos arriba mencionados.

- Casco Antiguo (R-A2).
- Ensanche (R-B1).
- Vivienda unifamiliar (RU-E1).
- ERAS (ER)
- Equipamientos (DE): Docente (DE-D), Deportivo (DE-DE), Social (DE-S) y Polivalente (DE-PO).
- Espacio libre de uso público (DV): Parque, plazas o jardines (DV-ZV), paseos peatonales (DV-PA) y áreas de juego (DV-AJ).
- Espacio libre de uso privado (DV-pv).

#### **Artículo 158. Régimen urbanístico de la propiedad**

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

#### **Artículo 159. Deberes legales de los propietarios**

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

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

**2. En suelo urbano no consolidado (SU-NC)** los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban o incluyan.

B

**3. Solicitar la licencia de edificación**, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

#### **Artículo 160. Facultades urbanísticas de la propiedad**

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

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

#### **Artículo 161. Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano**

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

### **CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA CASCO ANTIGUO (R-A2)**

#### **Artículo 162. Ámbito y características**

1. El Casco Antiguo está constituido prácticamente por todo el conjunto de los suelos urbanos consolidados del los núcleos del Término municipal de Bailo: Alastuey, Arbués, Arrés, Bailo y Larués. Constituyen el núcleo original de la población y se distingue por una trama urbana continua de edificaciones alineadas sobre unos viales irregulares, y sin apenas modificaciones en la estructura parcelaria originaria. Puede englobar además del núcleo original, zonas exteriores al mismo y las ampliaciones de tejido urbano y morfología general.

2. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en los Planos de Ordenación del suelo urbano (PO-3.1, PO-3.2, PO-3.3, PO-3.4, PO-3.5) mediante su trama diferenciada. La trama dibujada adquiere la naturaleza de área de movimiento, subordinada a la aplicación de la normas sobre limitaciones de la posición, fondo edificable, ocupación y altura.

#### **Artículo 163. Aplicación**

Las condiciones particulares de la zona Residencial Casco Antiguo (R-A2) son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios (artículo 20 de las Normas Urbanísticas).

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o

B

alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, también se considerarán éstas admisibles.

#### **Artículo 164. Densidad**

Se establece la densidad máxima de uso característica residencial de una vivienda por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie edificable en la zona R-A2 con la finalidad de evitar actuaciones de colmatación y compacidad en los vacíos de esta categoría en las actuaciones de nueva planta; no así en los de rehabilitación o reestructuración.

#### **Artículo 165. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios existentes, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 19 a 22.

### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 166. Condiciones de parcela**

1. Se entiende por parcela mínima aquella en la que se puede desarrollar en planta la vivienda mínima definida en el artículo 54, cumpliendo las restantes condiciones particulares.
2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño cuando la parcelación catastral fuera anterior a la aprobación inicial de este PGOU, y siempre que se cumpla el programa mínimo de una vivienda en la totalidad de la edificación.
3. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en Planos de Ordenación (PO-3.1, PO-3.2, PO-3.3, PO-3.4, PO-3.5) salvo afecciones.
4. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes contarán con una superficie de la parcela igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.

#### **Artículo 167. Limitaciones de posición**

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

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

La construcción coincidirá con la alineación exterior cuando la parcela se encuentre en un tramo de calle consolidada con dicho tipo de ordenación. En caso contrario podrá retranquearse de la alineación exterior, siendo obligatoria la construcción de un vallado sobre dicha alineación

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

**B****2. Separación de linderos**

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

b) Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se permitirán retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores o se podrá situar la edificación a los medianiles y linderos laterales al anular las ventanas de acuerdo con el art. 550 del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas.

c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio reguladas por estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 168. Ocupación y fondo edificable.**

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

- a) Plantas bajo rasante y baja: cien por ciento (100%).
- b) Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

2.- En determinadas áreas de la zona R-A2, la ocupación de la edificación en planta baja y alzadas será la acotada en los planos PO-3 1 a PO-3.5. En planta sótano o semisótano se permite el cien por ciento (100%)

3. No hay limitación en planta baja para el fondo edificable. El fondo edificable en plantas alzadas será como máximo de 15m.

**Artículo 169. Edificabilidad**

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

**Artículo 170. Altura de la edificación**

1. Para nuevas construcciones, la altura máxima en número de plantas será de: planta baja + planta alzada + planta bajo cubierta (PB+1+AC). En rehabilitación y reestructuración la actual. La iluminación y ventilación del espacio bajocubierta se realizara de acuerdo con el art. 135,

2. La altura máxima visible en procesos de rehabilitación la actual. Para las nuevas construcciones la altura máxima a alero será 7,50 m. y la altura máxima visible será de 12,75 m.

B

3. Dichos parámetros de altura tienen por objeto preservar la imagen paisajística y unitaria del núcleo urbano, y sólo podrán superarse para diferencias, con edificios colindantes, en más de una planta, pudiéndose alcanzar, en este caso, la media de las alturas de las edificaciones existentes en el tramo entre calles en el que se encuentre, ponderadas en función de la longitud de las fachadas de las mismas.

#### **Artículo 171. Condiciones estéticas de los edificios**

Se aplicarán de forma general las condiciones estéticas establecidas en el Capítulo 5 del Título III de estas Normas.

#### **Artículo 172. Dimensiones mínimas en edificios sometidos a rehabilitación o restauración**

La vivienda mínima en edificios sometidos a rehabilitación o restauración será de 65 metros cuadrados útiles. Es obligatorio realizar un garaje por vivienda a partir de 5 viviendas, las superficies destinadas a garaje en planta baja del edificio permitirá no computar dicha superficie como construida disponible.

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE USOS**

#### **Artículo 173. Uso característico**

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

##### 1. Uso Residencial:

- a) Vivienda en general: Se admite la vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

#### **Artículo 174. Usos compatibles**

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

##### 1. Uso Residencial:

- a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:
- En situación 1ª hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
  - En situación 2ª hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
  - En situación 3ª en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

B

### 2. Uso Productivo:

a) Taller agroindustrial: Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup>, bien en situación 3ª, o en situación 2ª.

b) Almacén: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:

- En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados.
- En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitaciones.

c) Taller artesano: Se admite en situación 2ª.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo, sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

### 3. Servicios terciarios:

a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) Comercio: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2ª, en planta semisótano, baja y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

En situación 3ª, sin limitación.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Despachos profesionales: en situación 1ª.

Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª y 3ª sin limitación.

d) Locales de ocio y recreo: Se admiten los locales de ocio y recreo en situación 2ª en planta baja y sótano con las limitaciones derivadas de la normativa contraincendios en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

B

En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja, y en planta primera.

En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### 4. Uso Dotacional:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería. b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación

### **CAPÍTULO 3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ENSANCHE (R-B1)**

#### **Artículo 175. Ámbito y características**

1. Pertenecen a este ámbito las áreas exteriores al núcleo original, ligados a la ordenación según un plan previo y con una malla viaria que actúa como soporte de la urbanización, reorganizando la parcelación y propiciando la repetición de un tipo edificatorio. Se engloban en esta zona también aquellos tejidos urbanos basados en modelos geométricos ordenados, como aquellos otros surgidos como continuación del casco antiguo y con tipos edificatorios más próximos a la vivienda tradicional.

En núcleo de Bailo existe una tipología de vivienda unifamiliar en hilera o adosada procedente de una urbanización ya proyectada, realizada y consolidada, sita a la entrada del pueblo junto a la zona deportiva en el antiguo Camino de Tallata.

2. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales R-B1 de ensanche son los siguientes:

- a) Vivienda colectiva de baja densidad con espacios libres mancomunados.
- b) Vivienda unifamiliar aislada.
- c) Vivienda unifamiliar pareada.

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

#### **Artículo 176. Aplicación**

Las condiciones particulares de la Zona de Ensanche (R-B1) son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. (art. 20)

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

B

**Artículo 177. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículo 19 a 22.

**SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN****Artículo 178. Condiciones de parcela**

1. La superficie mínima de las parcelas resultantes en la zona R-B1 será igual o superior a:

Vivienda colectiva de baja densidad: (750) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de quince (15) metros.

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

Vivienda unifamiliar pareada: quinientos (500) metros cuadrados y con lindero frontal de dimensión igual o mayor de 16 metros para el conjunto de las dos viviendas.

2. Podrán autorizarse, no obstante, viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de inferior tamaño cuando la parcelación catastral fuera anterior a la aprobación inicial de este PGOU.

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

**Artículo 179. Posición de la edificación**

Para las edificaciones existentes, las señalas por las alineaciones de los planos de Ordenación PO-3.1 a PO-3.5, los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los puntos siguientes:

a) En el caso de vivienda colectiva, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos.

b) En los casos de vivienda unifamiliar aislada o pareada, la edificación guardará respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a tres (3) metros, entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela. La separación con el resto de las alineaciones exteriores será igual o superior a tres (3) metros. El espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública.

Quando la parcelación catastral fuera anterior a la aprobación inicial de este PGOU, y no se cumplan las condiciones mínimos de parcela para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada o pareada, se podrán

B

autorizar edificaciones sin retranqueo a linderos sin apertura de huecos, previa comunicación a las fincas contiguas.

Si la parcela pre-existente tuviera un fondo reducido que dificultará la construcción de una vivienda, se podrá solicitar al Ayuntamiento la supresión del retranqueo a la alineación exterior justificando dicha excepción, mediante un informe redactado por técnico competente.

#### **Artículo 180. Ocupación**

1. La edificación bajo rasante no podrá ocupar más del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.
2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:
  - a) Vivienda colectiva de baja densidad: setenta y cinco por ciento (75%).
  - b) Vivienda unifamiliar aislada: cuarenta por ciento (40%).
  - c) Vivienda unifamiliar pareada: cincuenta por ciento (50%).

#### **Artículo 181. Altura de la edificación**

1. Para nuevas construcciones, la altura máxima en número de plantas será de: planta baja + planta alzada + planta bajo cubierta (PB+1+AC). En rehabilitación y reestructuración la actual. La iluminación y ventilación del espacio bajocubierta se realizará de acuerdo con el art. 135.
2. Para las nuevas construcciones la altura máxima a alero será 7,50 m. y la altura máxima visible será de 11,50 m. La altura máxima visible en procesos de rehabilitación la actual.

#### **Artículo 182. Altura de plantas**

a) Vivienda colectiva: La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo la altura mínima de plantas en la planta baja de cuatro metros (4,00), de suelo a suelo y tres metros en plantas alzadas. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, se podrá reducir la altura de la planta de modo que su suelo quede a una cota de al menos cien centímetros sobre la cota de referencia de acera, manteniendo en tal caso la altura libre mínima de doscientos sesenta (260) centímetros.

b) Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de dos con ochenta y cinco metros (2,85) en baja y alzadas.

#### **Artículo 183. Coeficiente de edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta para vivienda colectiva y vivienda unifamiliar pareada se establece en uno coma veinte metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

B

2. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta para vivienda unifamiliar aislada se establece en un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 184. Salientes y vuelos**

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas será el que regula con carácter general en los artículos 131 y 132 de las Normas Urbanísticas.

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE USOS**

#### **Artículo 185. Uso característico**

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

##### 1. Uso Residencial:

a) Vivienda en general: Se admite la vivienda unifamiliar aislada o pareada y la vivienda plurifamiliar.

#### **Artículo 186. Usos compatibles**

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

##### 1. Uso Residencial:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación 1ª (artículo 48) hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
- En situación 2ª hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
- En situación 3ª en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

##### 2. Uso Productivo:

a) Taller agroindustrial: Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup>, en situación 3ª.

b) Almacén: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:

**B**

- En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados.
- En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitaciones.

c) Taller artesano: Se admite en situación 2ª.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo, sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede..

### 3. Servicios terciarios:

a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) Comercio: Se admite el uso de local o agrupación comercial con las siguientes condiciones:

- En situación 2ª, en planta semisótano, baja y planta primera. Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano y primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.
- En situación 3ª, sin limitación.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Despachos profesionales: en situación 1ª.
- Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª y 3ª sin limitación.

d) Locales de ocio y recreo: Se admiten los locales de ocio y recreo en

- En situación 2ª en planta baja y sótano con las limitaciones derivadas de la normativa contraincendios en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

- En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja, y en planta primera.

B

- En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### 4. Uso Dotacional:

- a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en situación 3ª con las condiciones y límites indicados en el Artículo 67.
- b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

### **CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR (RU-E1)**

#### **Artículo 187. Ámbito y características**

Ordenación extensiva de baja densidad, de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en una parcela con Jardín.

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

#### **Artículo 188. Aplicación**

1. Las condiciones particulares de la zona de vivienda unifamiliar son de aplicación a obras de nueva edificación.

#### **Artículo 189. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el artículos 19 a 22.

### **SECCIÓN 1. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 190. Condiciones de parcela**

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

Vivienda unifamiliar (RU-E): trescientos (300) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de 12 metros.

B

Vivienda unifamiliar pareada: quinientos (500) metros cuadrados y con lindero frontal de dimensión igual o mayor de 20 metros para el conjunto de las dos viviendas.

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

#### **Artículo 191. Posición de la edificación**

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

Posición respecto de la alineación exterior: En los casos de vivienda unifamiliar aislada o pareada la edificación guardará respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a tres (3) metros, entre el plano de la fachada en todas sus plantas.

Posición respecto a los linderos de parcela: En los casos de vivienda unifamiliar o pareada, la edificación guardara un retranqueo mínimo será de tres (3) metros con los linderos de la parcela, excepto en el lado de la vivienda que forma medianil.

#### **Artículo 192. Ocupación y Edificabilidad.**

La edificación bajo rasante no podrá ocupar más del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela. En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:

- Vivienda unifamiliar aislada: treinta y cinco por ciento (35%).
- Vivienda unifamiliar pareada: cuarenta por ciento (40%).

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta para vivienda unifamiliar aislada y pareada se establece en cero con setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 193. Altura de la edificación**

La altura máxima será de dos plantas (B+1). La altura máxima de fachada será de siete (7) metros, y la máxima altura visible de diez (10) metros. Se autoriza el aprovechamiento de bajo cubierta.

#### **Artículo 194. Altura de plantas**

La altura mínima de plantas será de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros en baja y alzadas.

B

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE USOS

### Artículo 195. Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

#### 1. Uso Residencial:

- a) La vivienda unifamiliar aislada y pareada.

### Artículo 196. Usos compatibles

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

#### 1. Uso Productivo:

a) Taller agroindustrial: Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup>, en situación 3ª.

b) Almacén: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:

- En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados.
- En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitaciones.

c) Taller artesano: Se admite en situación 2ª.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo, sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede..

#### 2. Servicios terciarios:

a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) Comercio: Se admite el uso de local o agrupación comercial con las siguientes condiciones:

- En situación 2ª, en planta semisótano, baja y planta primera. Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano y primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.
- En situación 3ª, sin limitación.

B

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Despachos profesionales: en situación 1ª.
- Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª y 3ª sin limitación.

d) Locales de ocio y recreo: Se admiten los locales de ocio y recreo en

- En situación 2ª en planta baja y sótano con las limitaciones derivadas de la normativa contraincendios en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

- En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja, y en planta primera.
- En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

### 3. Uso Dotacional:

- a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos con las condiciones y límites indicados en el Artículo 67.
- b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

## **CAPÍTULO 3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ERAS (ER)**

### **Artículo 197. Ámbito y características**

La calificación de Eras abarca aquellos suelos en los núcleos consolidados o colindantes a estos que en su día constituyeron las eras tradicionales, con construcciones de uso agropecuario y en las que actualmente se están dando una transformación de estos antiguos usos agropecuarios a usos residenciales, normalmente de viviendas unifamiliares aisladas, a través de la reestructuración o acondicionamiento de la primeras. Los suelos que pertenecen a esta clasificación tiene trama diferenciada y su signatura es (ER).

### **Artículo 198. Aplicación**

Las condiciones particulares de la zona de eras son de aplicación a la obras de reestructuración en los edificios. Serán de aplicación asimismo en el resto de las

B

obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición edificabilidad o alturas inferiores a las que poseía previamente la edificación, en cuyo caso se considerarán admisibles las condiciones existentes.

**Artículo 199. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios existentes, contempladas en el artículo 20 y las obras de demolición parcial y ampliación de la edificación existente.

**SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN****Artículo 200. Condiciones de parcela**

La construcción existente está vinculada a la parcelación actual, de manera que ninguna segregación de la parcela pueda dar lugar a incremento del número de edificaciones.

**Artículo 201. Posición de la edificación**

Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en los Planos de Ordenación del suelo urbano. La zona de eras es exclusiva del núcleo urbano de Arrés y se señala mediante su trama diferenciada. La trama dibujada adquiere la naturaleza de área de movimiento, subordinada a la aplicación de la normas sobre limitaciones de la posición, fondo edificable, ocupación y altura.

**Artículo 202. Ocupación**

La superficie de la eras o sus espacios libres no podrá ser disminuida a resultas de las obras en los edificios u obras de ampliación en porcentaje superior a 1/5 de su superficie inicial.

**Artículo 203. Edificabilidad**

La superficie máxima edificable en la parcela será la comprendida por las construcciones existentes y la ampliación máxima permitida de 1/5 de la superficie inicial y altura establecidos para esta zona en estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 204. Altura de plantas**

1. La altura máxima será de dos plantas (B+1). Se autoriza el aprovechamiento del bajo cubierta.
2. La altura máxima de fachada será de siete (7) metros.
3. La altura máxima visible no podrá superar en más de 3,00 metros la altura de fachada anterior.

B

**Artículo 205. Condiciones estéticas de los edificios**

Se aplicarán de forma general las condiciones estéticas establecidas en el Capítulo 5 del Título III de estas Normas.

**Artículo 206. Salientes y vuelos**

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas será el que regula con carácter general en los artículos 130 y 133 de las Normas Urbanísticas.

**SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE USOS****Artículo 207. Uso característico**

Se considera uso característico de esta zona la vivienda unifamiliar.

**Artículo 208. Usos compatibles**

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

**1. Uso Productivo:**

1. Taller artesano: Se admite en situación 2ª.
2. En almacenes: se admiten en situación 2 con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>

**2. Servicios terciarios:**

- a) Comercio: Se admite el uso del comercio en las siguientes circunstancias:  
Local comercial: en situación 2ª en planta semisótano y baja
- b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:  
Despachos profesionales, servicios de la administración, y oficinas privadas en situación 1ª) y 2ª), en plantas semisótanos, baja y primera.

**3. Uso Dotacional:**

- a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos con las condiciones y límites indicados en el Artículo 67.
- b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

B

## **CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONAL**

### **Artículo 209. Ámbito y características**

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a equipamientos, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en los planos:

- PO.3.1. Plano de Ordenación. Núcleo de Alastuey.
- PO.3.2. Plano de Ordenación. Núcleo de Arbués.
- PO.3.3. Plano de Ordenación. Núcleo de Arrés.
- PO.3.4. Plano de Ordenación. Núcleo de Bailo.
- PO.3.5. Plano de Ordenación. Núcleo de Larué.

### **Artículo 210. Aplicación**

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

### **Artículo 211. Obras admitidas**

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

### **Artículo 212. Condiciones de la nueva edificación**

1. Las condiciones de la edificación serán acordes con la trama urbana en la que estén inmersos
2. Las características de la edificación en el caso de edificio exento serán las siguientes:
  - a) Parcela mínima la necesaria para la instalación del equipamiento.
  - b) Retranqueo no rebasable sobre rasante de tres (3) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.
  - c) Se permitirá una ocupación de hasta el 75% en cualquiera de sus plantas.
  - d) La edificabilidad total será de dos coma veinticinco (2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.
  - e) La altura admitida será de planta baja más dos alzadas, con once (11) metros de altura máxima de fachada.

B

3. El municipio podrá establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que, sin que supongan una mayor edificabilidad, permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad.

4. En tanto se aprueba el Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el reglamento general de las condiciones técnicas que deberán reunir los establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, las condiciones técnicas que afecten a la seguridad en las instalaciones deportivas, tales como pasillos, escaleras de las gradas, galerías, corredores de evacuación y toda clase de dependencias y lugares destinadas al público de las mismas deberán cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código técnico de la edificación.

#### **Artículo 213. Condiciones de usos**

Será de aplicación lo establecido en el artículo 64.

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

#### **Artículo 214. Modificaciones dotacionales**

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

### **CAPÍTULO 6. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO Y PRIVADO (DV y DV-pv)**

#### **Artículo 215. Ámbito y características**

1. El uso fundamental de espacio libre de uso público (DV) es el esparcimiento en contacto con el medio natural comprende los espacios como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.

2. Las parcelas señaladas con al nomenclatura (DV-pv) se entenderán como espacio libres de uso privado. En esto terrenos se admitirán las instalaciones propias de jardines y huertos, con las mismas limitaciones a la edificación que las que rigen para las zonas de espacio libre de uso público.

3. En ambas zonas el cuidado y preservación de la vegetación actualmente existente será objetivo prioritario. Se permitirán los aparcamientos al aire libre siempre que no se menoscabe el uso característico.

B

4. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público y privado, señaladas expresamente con este carácter en los Planos de Ordenación.

#### **Artículo 216. Aplicación**

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

#### **Artículo 217. Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación**

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en el espacio libre de uso público (DV) son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo y cuando no implique instalaciones fijas, o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.

2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

- Ocupación máxima: 5%.
- Altura: 4,00 metros (B).

3. En las zonas designadas como espacio libre de uso privado (DV-pv) podrán edificarse pequeñas construcciones (merenderos, porches o garajes, etcétera) sin que en ningún caso supere una ocupación del 30% de la superficie de la zona delimitada.

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

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

#### **Artículo 218. Compatibilidad de usos**

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

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

#### **Artículo 219. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

B

## CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### Artículo 220. Régimen urbanístico

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

3. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

4. La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de ésta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.

5. La clasificación del suelo en la actual Ley Urbanística ya no se configura como técnica urbanística, sino como instrumento para diseñar y ejecutar las políticas urbanísticas, por tanto la distinción entre las dos categorías de suelo es potestativa, dejando de ser obligatoria. A tal efecto se propone utilizar, con carácter general en el suelo urbano no consolidado, el régimen de urbanización de obras públicas ordinarias, compatibilizándolo con el posible desarrollo de unidades de ejecución, en la tres zonas en que las cesiones pueden alcanzar valores de mayor importancia.

B

## TÍTULO 6. NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

#### Artículo 221. Definición y clases del suelo no urbanizable

1. Tienen la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

2. En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como especial (SNU-E) todo el suelo no urbanizable del término municipal que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen improcedente la protección.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes **categorías dentro del Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E)**:

#### **SNU-E/EN.-Ecosistema Natural:**

Comprende el conjunto de espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por su representatividad de los ecosistemas existentes en el término municipal de Bailo, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora en su estado actual. Se distinguen las siguientes categorías básicas.

#### EN.1 (SNU-E/EN-RN), PROTECCION DEL ECOSISTEMA NATURAL RED NATURA 2000:

- EN.1.1 - LIC ES2410061 "San Juan de la Peña y Oroel"
- EN.1.2 - LIC ES2410060 "Río Aragón-Canal de Berdún"
- EN.1.3 - LIC ES2410064 "Sierras de Santo Domingo y Caballera"
- EN.1.4 - ZEPA ES0000284 "Sotos y Carrizales del río Aragón"
- EN.1.5 - ZEPA ES0000285 "San Juan de la Peña y Oroel"
- EN.1.6 - ZEPA ES0000287 "Sierras de Santo Domingo y Caballera y río Onsella"
- EN.1.7- H.I.C Hábitats de interés comunitario.

**B****EN.2 (SNU-E/EN-MP) MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA:**

- EN.2.1 – MUP Nº H000206 "Monte Alto"
- EN.2.2 – MUP Nº H000207 "Monte Alto"
- EN.2.3 – MUP Nº H000208 "Monte bajo"
- EN.2.4 – MUP Nº H000209 "Monte bajo"
- EN.2.5 – MUP Nº H000214 "Huertalo"
- EN.2.6 – MUP Nº H000215 "Monte Mosquera y martineta"
- EN.2.7 – MUP Nº H000443 "Paco Mosquera"
- EN.2.8 – MUP Nº H000460 "Pardinas del barranco Asabón"
- EN.2.9 – MUP Nº H000519 "Riberas del río Aragón en el término municipal de Bailo"

**EN.3 (SNU-E/EN-EI) ESPACIO NATURAL PROTEGIDO:**

Comprende los espacios dentro de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, lagos, embalses, humedales, acequias, etc. En el término municipal de Bailo se clasifica el Espacio Natural Protegido:

ENP-302 "Paisaje Protegido de San Juan de la Peña y Monte Oroel".

Área de Crítica Quebrantahuesos, Decreto 184/1994 de la D.G.A. modificado por Decreto 45/2003 de 25 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se establece un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el Plan de Recuperación.

Ámbito de Protección del Cangrejo de río común, ORDEN de 10 septiembre de 2009, del Consejero de Medio Ambiente, por la que se modifica el ámbito de aplicación del plan de recuperación del cangrejo de río común, Austropotamobius pallipes, aprobado por el Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón.

**EN.4 (SNU-E/EN-MA) MASAS ARBOREAS Y TERRENOS FORESTALES:**

Comprende los suelos ocupados con zonas de bosque, vegetación, masas arbóreas, etc. En el término municipal comprende los suelos enclavados en monte de utilidad pública, los montes consorciados y los montes conveniados.

**SNU-EC.-Patrimonio Cultural:**

Son aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

**EC.1 (SNU-E/EC-YC) YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:**

- EC.1.1 Vía Romana.
- EC.1.2 Fosa Paco Subías.
- EC.1.3 Fosa Bailo I.
- EC.1.4 San Martín de Saraso

B

EC.1.5 Santa Coloma.  
EC.1.6 Castillo de Chaz.  
EC.1.7 La Torraza.  
EC.1.8 Samitier.  
EC.1.9 San Vicién de Arrés I.  
EC.1.10 San Vicién de Arrés II.  
EC.1.11 Fosa Bailo II.  
EC.1.12 Fosa Bailo III.  
EC. 1.13 Pardina Mullermuerta.  
EC. 1.14 Mullermuerta.  
EC. 1.15 Camino Real.  
EC. 1.16 Ermita Santiago.  
EC. 1.17 Ermita San Salvador.  
EC. 1.18 Cubilar de la Plana.  
EC. 1.19 Venta del Cajigar.  
EC. 1.20 Despoblado de Chaz.  
EC. 1.21 Pardina de Pequera.

**EC.2 (SNU-E/EC-IP) OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL:**

Protección del Patrimonio cultural del Camino de Santiago considerado de gran valor histórico, estableciéndose una banda de protección de 30 metros de anchura a partir del eje del Camino delimitado, excepto en los Núcleos afectados, tal y como se señala en la resolución de 23 de septiembre de la Dirección General de Patrimonio Cultural. (BOA nº 119 de 7 de Octubre de 2002).

**SNU-ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias:**

**(SNU-E/ES-CP) CAUCES Y RIBERAS FLUVIALES**

Cauces públicos y zonas de policía, por donde discurren los cauces y márgenes fluviales.

**(SNU-E/ES-SC) PROTECCION DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS**

Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras que comprende los suelos destinados al sistema de comunicaciones e infraestructuras, que incluyen las vías de comunicación y transporte por carretera y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas.

**ES-SC.1- (SNU-E/ES-SC) CARRETERAS:**

Comprende los suelos destinados al sistema de comunicaciones e infraestructuras, que incluye las vías de comunicación y transporte por carreteras y demás infraestructuras territoriales existentes.

**ES-SC.2- (SNU-E/ES-SC) LÍNEA ELÉCTRICAS:**

Están contenidos aquellos suelos sobre los que se implantan líneas y tendidos eléctricos.

B

**(SNU-E/ES-VP) VIAS PECUARIAS**

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito de ganado, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios acorde con su naturaleza y con sus fines.

ES- VP 1 Cañada Real de Ena a Arbués.

ES- VP 2 Cañada Real de Martes a Ena.

ES- VP 3 Cañada Real de Santa Cilia de Jaca a Bailo.

3. Se califican como **suelo no urbanizable genérico (SNU-G)** aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores de un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

**Artículo 222. Régimen urbanístico**

1. Conforme al artículo 25.2 del LUA-09, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

**Artículo 223. Superposición de protecciones**

1. Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

2. Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

B

**Artículo 224. Parcelaciones rústicas**

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones urbanísticas. Se entiendo por parcelación urbanística a estos efectos la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población, de acuerdo con la definición de este concepto contenida en el artículo 236 de estas normas.

**Artículo 225. Condiciones de las parcelas**

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a dos mil quinientos metros cuadrados, (2.500 m<sup>2</sup>) en el suelo de regadío o a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>) en suelo de secano.

2. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de Modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas Normas, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones. Actualmente es de aplicación la Orden 27 de mayo de 1958 por la que se fija la unidad mínima de cultivo.

3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.

b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.

c) Conforme al artículo 25. b) de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 m<sup>2</sup>.

4. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esta facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima. En ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

B

5. Se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo las dedicadas a porcino, siempre que no incluyan residencia de personas, que las parcelas tengan al menos, 2.500 m<sup>2</sup> en suelo de regadío y 10.000 m<sup>2</sup> en secano y, que pueda acreditarse documentalmente la condición de agricultor del interesado.

Se exceptúan de cumplir esta condición los almacenes agrícolas, así como los invernaderos y viveros, y las casetas de aperos.

6. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

7. Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

8. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

#### **Artículo 226. Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable**

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos, elementos de interés público y núcleos urbanos.

2. En toda solicitud de licencia o certificación de su no exigencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

3. Queda prohibida la edificación a distancia inferior a 10 metros del eje de cualquier camino existente, se entiende como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente los caminos forestales, caminos particulares, etcétera.

Las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales que se ubiquen en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 5 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior. Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor naturalístico, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberían de ser franqueables para personas a pie.

4. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

B

5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

6. Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo, extraños o fuera de orden (puertas, chapas, somieres etcétera), ni de celosías de hormigón o cerámica.

7. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 227. Clasificación de los usos

Con el fin de regular las limitaciones de los usos y de las edificaciones vinculadas a ellos en cada categoría del Suelo no Urbanizable, se establece la siguiente clasificación genérica:

1. Usos productivos rústicos: se incluye en esta clasificación las actividades de explotación de los recursos naturales (agrícola, ganadera y forestal) y en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Incluye:

- a) Uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias
- c) Uso de explotaciones ganaderas
- d) Usos extractivos

2. Actuaciones de interés público en general: son las actuaciones, ya sean de iniciativa pública o privada, relacionadas con el funcionamiento o la ejecución de las obras públicas y la mejora del entorno natural. Comprende las siguientes actividades:

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

3. Actuaciones específicas de interés público: Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como

B

tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 32 de la ley 3/2009, urbanística de Aragón. Incluye:

3.a) Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores que no están ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.

3.b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos y otros similares que requieran emplazarse en el medio rural, pero implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.

3.c) a 3.g) servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo

**4. Uso residencial:** se definen los siguientes grupos:

- a) Vivienda rural tradicional
- b) Vivienda vinculada a un uso permitido

#### **Artículo 228. Calificación de los usos y condición previa a los usos compatibles.**

Para cada una de las zonas de protección en suelo no urbanizable se señala una calificación de los usos en las siguientes categorías:

- a) Incompatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan prohibidos.
- b) Compatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan sujetos para su autorización y desarrollo además de a la legislación sectorial correspondiente a las condiciones fijadas en estas normas.

La compatibilidad de una actividad en cada zona será efectiva sin perjuicio de la necesidad de realizar una Evaluación de impacto Ambiental, a tenor de la normativa urbanística o ambiental, o bien a petición de de la reglamentación sectorial correspondiente.

#### **Artículo 229. Usos rústicos**

Uso de cultivo (1.a):

1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura.

3. Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter

**B**

forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

Uso de explotaciones agrarias (1.b):

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

2. También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

3. Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

4. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

5. Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

6. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación. Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

7. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénicas sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

Uso de explotaciones ganaderas (1.c):

1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.

2. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices

B

parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

Usos extractivos (1.d):

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

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

**Artículo 230. Actuaciones de interés público en general.**

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2.a). Realizadas por la administración por sí o través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo de otras posibles, se indican las siguientes:

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

2. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b). Relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

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

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de

B

los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

3. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c), tales como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de talleres de automóviles de todo tipo y bicicletas, bares, restaurantes y hoteles con sus instalaciones complementarias (piscinas, zonas recreativas, etc. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos y en general todos los relacionados con las áreas de servicios

### **Artículo 231. Actuaciones específicas de interés público.**

#### Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público

1. A través del procedimiento regulado en el artículo 31 del LUA-09, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo de otras posibles y que sean debidamente valoradas.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano:

3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.

3.b. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen. Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.

B) De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.

3.c. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:

Campamentos de turismo y áreas de acampada e instalaciones adecuadas a dicho fin.

Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.

B

Circuitos de motor

Usos deportivos al aire libre.

Instalaciones recreativas y áreas de picnic. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 metros cuadrados.

Parques rurales.

Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza., instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella.

3. d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

3.e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de captación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

3.f. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurran razones objetivas, para su localización en el medio rural.

C) Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en el Artículo 230 de estas normas, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones (3.g.).

4. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la Ley urbanística de Aragón, las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

5. Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en suelo no urbanizable se requerirá acompañar la solicitud, expresar las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

## **Artículo 232. Uso residencial**

### Vivienda rural tradicional (4.a):

Es la que responde al modo de ocupación tradicional del campo periurbano. Se incluyen en este tipo las edificaciones agrícolas, ganaderas asociadas a usos rústicos o no, viviendas de agricultores y otros edificios rurales, su finalidad también es mantener, conservar y rehabilitar el patrimonio edificado de esta clase de suelo, adaptando sus

**B**

funciones a los cambios experimentados en el mundo rural. Comprende asimismo edificaciones agrícolas, ganaderas, torres o quintas asociadas a ellas o independientes, viviendas de agricultores en el medio agrario y otros edificios rurales de usos varios.

Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general (4.b):

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

2. La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

3. Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos del grupo 2c) del artículo 230 se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar restaurante.

4. Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

B

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

#### SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

##### Artículo 233. Edificaciones vinculadas a usos rústicos

###### Edificaciones vinculadas a uso de cultivo (1.a):

1. Caseta de aperos: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En toda parcela que el propietario acredite que está destinada al cultivo se admite la construcción de una caseta de aperos.
- b) Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- c) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- d) La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura máxima visible a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- e) La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja. No dispondrá de tabiquería interior, ni instalaciones y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso

###### Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias (1.b):

1. Almacén agrícola: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- a) La parcela mínima para los almacenes agrícolas se establece en diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y en cuatro mil (4.000) metros cuadrados en regadío.
- b) La ocupación de la parcela no será superior al veinte (20%) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) La altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a nueve (9) metros.
- d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinte (20) metros de longitud de fachada o a quince (15) metros de anchura.
- e) La cubierta de la edificación se realizará con materiales en color ocre o terroso para su integración en el paisaje.
- f) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

2. Invernaderos y viveros: son recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

- a) La parcela mínima se establece en cuatro mil (4.000) metros cuadrados de superficie. b) No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.

## B

- b) Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- c) Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.
- d) La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de una planta y cinco (5) metros.
- e) Cuando concurren circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis del impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.

Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas (1.c):

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban la revisión de las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, anexo X, en todo aquello que no señale este artículo y la Orden de 28 de febrero de 2011 para la valoración de la excepcionalidad regulada en el artículo 18 de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas aprobadas por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón.

Además adoptarán las siguientes medidas:

- a) La parcela mínima para las explotaciones ganaderas será de diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y cuatro mil (4.000) en zona de regadío.
- b) Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela en zona de secano y hasta un 10% de la superficie de la parcela en regadío.
- c) En general las edificaciones y construcciones serán de una planta, salvo que por razones técnicas se justifique un número mayor. La altura máxima de las edificaciones de una planta será de 8 metros.
- d) La determinación de la altura máxima de las edificaciones se realizará desde la cota media de la rasante del terreno natural al punto de coronación de la cubierta.
- e) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con un tamaño excesivo, si bien se ajustarán a las condiciones particulares de producción.
- f) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.
- g) Las construcciones e instalaciones deberán integrarse en el paisaje, desde el punto de vista de los materiales, texturas, colores y composición, produciendo el menor impacto visual posible, y en especial la cubierta de la edificación se realizará con materiales en color ocre o terroso.

Edificaciones vinculadas a usos extractivos (1.d):

La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.

B

**Artículo 234. Condiciones particulares de la edificación vinculada al servicio de usuarios de las obras públicas.**

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, moteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.
2. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) El tamaño mínimo de la parcela será de dos mil (2.000) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio.
  - b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras), y a los restantes un mínimo de cinco (5) metros.
  - c) La ocupación máxima será del veinticinco (25%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos con cinco metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
3. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.
4. La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

**Artículo 235. Edificaciones vinculadas a usos de Interés Público**

Comprende la edificación que se autorice como tal en función del artículo 31 de la LUA.

Edificaciones vinculadas a usos productivos (3.a):

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.
  - a) Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
  - b) Las dedicadas a actividades clasificadas a los efectos del RAMINP, cuyas especiales características de peligrosidad o insalubridad, hagan aconsejable su emplazamiento en el medio rural.

2. Condiciones de la edificación.

**B**

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

b) La altura máxima de la edificación no podrá exceder de una (1) planta ni de setecientos (700) centímetros de altura de fachada. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

c) La ocupación máxima será del cinco (20%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de veinte metros por cada cien metros cuadrados de parcela (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

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

d) Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas y en especial la cubierta que se realizará con materiales de color ocre o terroso.

4. Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

Edificaciones vinculadas a usos dotacionales y recreativos (3.b y 3.c):

Se incluyen entre los usos recreativos el de acampada y camping. Estos usos atenderán a lo dispuesto en el Decreto 79/1990, de 8 de Mayo por el que se aprueba el Reglamento sobre campamentos de turismo y otras modalidades que está en vigor en lo que no se oponga a la Ley 6/2003 de Turismo. Deberán cumplir El Decreto 52/1984 y además las distintas regulaciones a que vean afectadas.

### **Artículo 236. Edificaciones vinculadas a uso residencial**

Vivienda rural tradicional (4.a):

No está necesariamente vinculada a un uso. Se establece una edificabilidad máxima para el suelo de secano de 0,10 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela y de 0,30 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela de suelo de regadío, con un máximo autorizado en cualquier tipo de suelo de 250 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial o cualquier otro uso admitido.

Vivienda vinculada a un uso permitido (4.b):

En este caso se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En las explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable

B

según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso. Los usos de estación de servicio o bar-restaurante vinculado con la carretera se admitirá una vivienda con un máximo autorizado de 90 m<sup>2</sup> construidos.

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 237. Núcleo de población

1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

2. Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:

- Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- La finca en que se pretende edificar es inferior la parcela mínima establecida por las Normas.
- Existen otras parcelas con las que se comparte acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.
- Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.
- En suelo no urbanizable genérico se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio de ciento cincuenta (150) metros y con centro en cualquiera de ellas.

### Artículo 238. Edificaciones aisladas y abandonadas.

1. Las edificaciones tradicionales que se encuentren dispersas en el suelo no urbanizable podrán ser objeto de rehabilitación para los usos originarios para los que fueron construidas o para uso residencial, pudiéndose realizar obras de ampliación que no supongan más de la cuarta parte de la superficie construida inicial, siendo inferior, en todo caso, la superficie construida resultante a ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Estas obras deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales originarias y garantizar las infraestructuras necesarias al uso pretendido.
2. El núcleo de Paternoy podrá ser sometido al correspondiente plan especial con la finalidad de ser dotado de las correspondientes infraestructuras y proceder de esta manera a su recuperación.
3. Las obras concretas de renovación de construcciones en pueblos o barrios deshabitados así como bordas y otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantenga las características tipológicas externas tradicionales propias de estas construcciones, se realizarán mediante el procedimiento para autorización especial regulado en el artículo 32 del LUA-09.

B

**Artículo 239. Edificaciones aisladas y en uso**

1. Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 237, podrán mantener dicho uso llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación.
2. Las edificaciones en uso que formen núcleo de población sólo podrán mantener dicho uso cuando por el tiempo transcurrido no se puedan ejercitar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

**Artículo 240. Núcleos de población irregulares en el suelo no urbanizable.**

1. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.
2. Todos los usos sobre estos suelos que por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el plan y no tolerados.

B

## **CAPÍTULO 4 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

### **SECCIÓN 1ª: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN**

#### **Artículo 241. Protección de cauces públicos**

La protección del recurso agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado mediante Real Decreto 849/1986, del 1 de abril, y en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de dominio público de cinco metros de anchura.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce.

La zona de dominio público será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma requerirán autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. En todo caso queda prohibida la edificación de uso residencial.

En la zona de policía, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sujetos a la autorización previa del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Se entiende por acuífero aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido, y por las cuales el agua puede fluir. Al margen de lo señalado en otros apartados de estas Normas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del organismo de cuenca.

1. En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos (artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

B

Se prohíbe la extracción de materiales fuera de los cauces de cualquier heterometría existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

2. Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

4. Se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación y alteración de los cauces, lagos, lagunas y embalses, y sus márgenes.

Se entiende por contaminación la acción y el efecto de introducir materias o formas de energía, o introducir condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración física o química de la calidad del agua en su estado natural y que impida sus usos posteriores o su función ecológica.

5. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

6. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

#### **Artículo 242. Protección respecto a las líneas de alta tensión (A.T) y otros tendidos aéreos.**

1. Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado etcétera, que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y su instrucción técnica complementarias.

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

a) Sobre puntos accesibles a personas: 5,5 + Del metros, con un mínimo de 6 metros.

b) Sobre puntos no accesibles a personas: 3,3 + Del metros, con un mínimo de 4 metros.

B

Del = distancia del aislamiento mínima especificada para prevenir una descarga disruptiva entre conductores de fase y objetos a potencial de tierras en sobretensiones de frente lento o rápido.

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

3. Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la 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.

#### **Artículo 243. Protección respecto a las actividades ganaderas**

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las siguientes:

<b>Especie animal</b>	<b>Núcleo de población</b>	<b>Viviendas Diseminadas</b>
Ovino/Caprino	300	100
Vacuno	400	100
Equino	400	100
Porcino	1.500	150
Aves	500	100
Conejos	400	100
Animales peletería	400	100
Otras Especies	500	150

❖ En las explotaciones mixtas, se aplicarán las distancias en función de la especie que resulta más restrictiva.

La Orden de 28 de febrero de 2011 para la valoración de la excepcionalidad regulada en el artículo 18 de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas aprobadas por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón y la Orden de 15 de Febrero de 2015, donde se sustituyen varios anexos de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón

2. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y el punto más próximo de la instalación ganadera, sean los edificios u otros elementos funcionales de la misma, susceptible de producir emisiones molestas, nocivas, o insalubres.

B

**3. ANEXO VII – Distancias mínimas desde la instalación ganadera a elementos relevantes del territorio.**

Elementos relevantes del territorio	Distancia Mínimas
<b>1.</b> De los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos, y de los edificios respecto a linderos.	Planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, provincial.
<b>2.</b> A vías de comunicación.	100 metros a autopistas, autovías y ferrocarril y 50 metros a carreteras.
<b>3.</b> A cauces de agua, lechos de lagos y embalses.	35 metros. Sin perjuicio de las competencias de la Confederación Hidrográfica sobre la zona de policía de cauces (100 metros).
<b>4.</b> A acequias y desagües de riego. Se excluyen acequias de obras elevadas sobre el nivel del suelo.	15 metros. Esta distancia mínima podrá reducirse a 5 metros, respecto a acequias cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada.
<b>5.</b> A captaciones de agua para abastecimiento público a poblaciones.	250 metros. Salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados, aconsejen otra distancia superior.
<b>6.</b> A tuberías de conducción de agua para abastecimiento de poblaciones.	15 metros. Salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados aconsejen otra distancia superior.
<b>7.</b> A pozos, manantiales, etc., para otros usos distintos del abastecimiento a poblaciones.	35 metros. Sin perjuicio del perímetro de protección de las aguas declaradas como minerales conforme a la legislación de aguas y de minas.
<b>8.</b> A zonas de baño reconocidas, centros de instalaciones deportivas o áreas señalizadas para esparcimiento y recreo vinculado a la naturaleza.	200 metros.
<b>9.</b> A zonas de acuicultura.	100 metros.
<b>10.</b> A establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos turísticos al aire libre y albergues turísticos), complejos turísticos (balnearios, centros de esquí y montaña, y parques temáticos) y empresas de restauración.	500 metros. Podrá reducirse un 50% en zonas desfavorecidas de montaña, por acuerdo del Pleno Municipal, cumpliendo lo establecido en el artículo 21.7.
<b>11.</b> A viviendas de turismo rural	300 metros. Podrá reducirse un 50% en zonas desfavorecidas de montaña, por acuerdo del Pleno Municipal, cumpliendo lo establecido en el artículo 21.7.

B

<b>12.</b> A monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico, o yacimientos arqueológicos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, 1.000 metros en el caso de bienes de interés cultural, y 200 metros en el resto.
<b>13.</b> A polígonos industriales, plataformas logísticas y equipamientos asimilados	200 metros. Podrá reducirse un 50% en zonas desfavorecidas de montaña.
<b>14.</b> A industrias alimentarias que no forman parte de la propia instalación ganadera.	100 metros Salvo cuando la reglamentación técnica sanitaria establezca una distancia mínima mayor.
<b>15.</b> A establecimientos SANDACH categoría 2 y 3 que no traten cadáveres.	500 m. La distancia podrá reducirse un 50% en zonas desfavorecidas de montaña, a condición que se refuerce las medidas de bioseguridad del establecimiento
<b>16.</b> A establecimientos SANDACH categoría 1 y 2 que traten cadáveres.	1.000 m.
<b>17.</b> A muladares y puntos de alimentación de aves necrófagas legalmente establecidos	2.000 m.
<b>18.</b> A agrupaciones zoológicas de fauna silvestre en cautividad.	1.000 m.
<b>19.</b> A núcleos zoológicos con especies animales distintas a las de la explotación ganadera.	100 m. hasta 20 animales 200 m. más de 20 animales
<b>20.</b> A núcleos zoológicos con especies animales coincidentes con especies de la explotación ganadera.	200 m. hasta 20 animales 300 m. más de 20 animales

**ANEXO VIII – Distancias entre explotaciones e instalaciones ganaderas.**

Especie	Metros
Avícola	500
Cunícola	500
Ovino (1)	100
Caprino (1)	100
Bovino (1)	100
Equino	200
Especies diferentes (2)	100

(1) En municipios situados en zonas desfavorecidas de montaña, las distancias entre explotaciones de ovino, caprino y bovino podrán reducirse hasta en un 50 %.

(2) En el caso de explotaciones mixtas, no será exigible dicha distancia.

B

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

**Distancias entre explotaciones de porcino (metros)**

Capacidad (Plazas)		Grupo 1	Grupo 2	Grupo Especial	Centros de Concentración	Centros de Inseminación
Grupo 1	Hasta 120 UGM	500	1.000	2.000	3.000	3.000
Grupo 2	Hasta 864 UGM	1.000	1.000	2.000	3.000	3.000
Grupo Especial		2.000	2.000	2.000	3.000	3.000
Grupo de Concentración		3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Grupo de Inseminación		3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

- (1) Grupo especial: Explotaciones de selección, multiplicación, recría de reproductores y transición de reproductores primíparas, con las capacidades máximas establecidas en el Decreto 158/1998 de 1 de Septiembre.
- (2) Las instalaciones de centros de inseminación destinadas a la cuarentena de animales, previa a la incorporación de éstos al centro de inseminación propiamente dicho, podrán ubicarse a una distancia no superior a 1000 metros, de forma que estas instalaciones no incrementen los 3000 metros de los centros de inseminación.

**Artículo 244. Protección del sistema de comunicación por carreteras**

Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

No tendrán la consideración de carreteras:

- a) Los caminos de servicio, entendiéndose por tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares.
- b) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

1. Es de aplicación la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras: La Ley estatal 25/1988, de 29 de julio y su Reglamento; Ley de 17 de diciembre de 1998, de carreteras de Aragón y su Reglamento (Decreto 206/2003).

2. En el término municipal existe al A-132 y la A-2602. Las zonas de protección de esta es: Zona de dominio público (3 metros), zona de servidumbre (8 metros) y zona de afección (50 metros). Las distancias se medirán desde las aristas de explanación, que incluyen además de la calzada y arcenes, los terraplenes o desmontes de carreteras.

3. Las edificaciones deben separarse de la arista de la calzada 18 metros que integran la red regional y a 15 metros en las integrantes en las redes comarcal y local, medida horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general y en cualquier caso la línea de la edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre.

B

**Artículo 245 Protección de la Vías pecuarias.**

1. Son vías pecuarias o cabañeras las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. El régimen jurídico de las mismas se encuentra regulado por la legislación básica estatal Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón y el Reglamento que la desarrolle.

2. Se considerará uso propio el tránsito ganadero. Como uso compatible con la actividad pecuaria son los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, ganadero o forestal y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y sin deterioro de la vía.

3. Podrán transitar por la vía pecuaria los vehículos y maquinaria que se destinen al ejercicio de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales. Excepcionalmente se podrá autorizar el tránsito de vehículo motorizado que estén al servicio de establecimiento turístico, cultural y educativo y otros vehículos motorizados cuando sus desplazamientos no obedezcan a razones deportivas.

Se considera uso complementario de la vías pecuarias la práctica de senderismo, la marcha a caballo, del cicloturismo. Estarán sujetas a autorización previa las pruebas y competiciones deportivas y otras rurales y tradicionales.

4. Quedan prohibidas en la vías pecuarias: los vallados transversales, las roturaciones para la puesta en cultivo, las actividades extractivas, los vertidos de cualquier clase, la publicidad, con la única excepción de los paneles de información, orientación y señalización que establezca la Administración y el desplazamiento deportivo o competitivo en vehículos todo terreno, motocicletas y cualesquiera otros vehículos motorizados fuera de los casos previstos en los artículos 35 y 38 de la Ley 10/2005 de Vías pecuarias.

5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables. Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.

6. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

7. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, por medio del Departamento competente en materia de vías pecuarias, de oficio o a petición razonada y justificada de la comarca por cuyo territorio discorra la vía pecuaria, podrá desafectar los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito del ganado ni sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios que la ley establece, siempre que no hayan sido declarados de Especial Interés.

B

**Artículo 246. Evaluación de Impacto Ambiental**

1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

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

**Artículo 247. Desarrollo de las condiciones de protección**

1. Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

a) Planes especiales para la mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 62 del LUA-09.

b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 64 del LUA-09.

2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

B

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

### Artículo 248. Categorías de Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E)

Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Bailo se dividen en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación.

### Artículo 249. Suelo no urbanizable protegido interés de Ecosistema Natural

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

2. El suelo no urbanizable especial de protección por interés de ecosistema natural (SNU-EN) comprende las siguientes categorías:

#### EN.1 (SNU-E/EN-RN) RED NATURA 2000 Y ÁREAS

En cuanto al régimen específico de usos y autorizaciones en esta categoría de suelo en virtud de la protección de estas zonas, este Plan General de Ordenación Urbana se remite a la Directiva 79/409/CEE en lo que respecta a las ZEPAs y a la Directiva 92/43 CE sobre los LIC's, así como a la normativa posterior que las desarrolle, aunque específicamente se detallan los siguientes:

1. Régimen de usos y autorizaciones.

a) Usos prioritarios.

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

b) Usos permitidos.

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

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

**B**

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

c) Usos prohibidos.

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

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

—Granjas e instalaciones agropecuarias.

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

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

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

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

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

2.- Condiciones de la edificación.

A) Actuaciones previas.

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

b) Superficie construida.

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

c) Altura máxima.

Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de 3 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta, limitando la altura máxima a 4 metros. Se exceptúa de lo anterior los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como permitidos o prioritarios en estas zonas.

B

**EN.2 (SNU-E/EN-MP) MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA:**

Los montes de utilidad pública catalogados tienen la condición de suelo no urbanizable en base al artículo 33.1 de la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón, y se regirán por el régimen de usos y autorizaciones de esta normativa y de la que la desarrolle.

## 1.- Régimen de usos y autorizaciones.

## a) Usos prohibidos.

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

—Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

—Construcciones y edificaciones industriales.

—Construcciones y edificaciones públicas singulares.

—Construcciones residenciales aisladas.

—Actuaciones de carácter infraestructural que no tienen que ubicarse necesariamente en los montes de utilidad pública como instalaciones varias de servicio a la carretera o vertedero.

## b) Usos permitidos.

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

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

—Aquellas actividades de carácter infraestructural para las que no es posible excluir los montes de utilidad pública tales como carreteras, embalses, antenas, abastecimientos etc.

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

## 2-- Condiciones de la edificación.

## a) Parcela mínima.

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

## b) Altura máxima.

Salvo casos especiales de interés social imprescindibles para la función del edificio, la altura reguladora será de 7 metros. La superficie máxima edificable no superará los 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado.

## c) Retranqueos.

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

## B

**EN.3 (SNU-E/EN-EI) ESPACIO NACIONAL PROTEGIDO:**

EN.3.1 – ENP-302 “Paisaje Protegido de San Juan de la Peña y Monte Oroel”

1.- Régimen de usos y autorizaciones.

a) Usos autorizables.

Excepcionalmente, y con una tramitación específica que requiere la presentación de un estudio de impacto ambiental, se podrán autorizar las siguientes obras, construcciones e instalaciones:

—Explotaciones agrarias.

—Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

—Obras de interés público y social.

b) Usos prohibidos.

Por ser incompatible con el medio natural delimitado como protegido mediante esta categoría especial del suelo no urbanizable está prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada.

2.- Condiciones de la edificación.

a) Parcela mínima.

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

b) Altura máxima.

Salvo casos especiales de interés social imprescindibles para la función del edificio, la altura reguladora será de 7 metros. La superficie máxima edificable no superará los 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado.

c) Retranqueos.

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

**EN.4 (SNU-E/EN-MA) MASAS ARBOREAS Y TERRENOS FORESTALES:**

Régimen de usos y autorizaciones.

a) Usos prohibidos.

—Edificaciones de nueva planta.

—Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

—Actividades extractivas.

—Actividades residenciales, salvo que se trate de viviendas de guardas forestales.

—Las industrias nocivas, insalubres o peligrosas que requieran emplazarse en el medio rural.

—Los depósitos de áridos, de combustibles sólidos, de desechos y chatarras.

—Los vertederos.

b) Usos permitidos.

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

—Actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

**B**

—Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

—Usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.

—La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

3. En relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 229 de estas Normas bajo el epígrafe de usos productivos rústicos (1.a Usos de cultivo, 1.b Explotaciones agrarias, 1.c Explotaciones ganaderas, 1.d Usos extractivos), se considerarán las siguientes normas:

a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las explotaciones agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

Se prohíben expresamente en todas las categorías:

- Las nuevas roturaciones y la quema de vegetación. Podrán ponerse en producción parcelas antiguamente cultivadas, precisando previamente autorización del Servicio Provincial de agricultura y Medio ambiente.
- La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
- Las actividades extractivas (1.d). No obstante se permitirán en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración de cauces, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración y aprobadas y supervisada por estas, a realizar en condiciones, preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y cese de estas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia.

4. En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 230 de estas Normas bajo el epígrafe Actuaciones de interés público en general.

a) Se prohíben expresamente en todas las categorías las actuaciones vinculadas al servicio del medio urbano (2.b), tales como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles, las estaciones de servicio y gasolineras, infraestructuras de producción de energía eólica e hidroeléctrica.

b) Las actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2.a) seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales (2.a).

B

5. En relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 231 de estas normas bajo el epígrafe de actuaciones específicas de interés público (3.a a 3.g), se considerarán las siguientes condiciones:

a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

- Dentro del grupo de usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural (3.c), se admiten usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, camping, parques rurales, instalaciones recreativas, y áreas de picnic, etc.
- Dentro del grupo de usos de carácter científico, docente y cultural (3.e), se admite la implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

b) Se prohíben expresamente los usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano (3.a)

6. Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales salvo viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos (4.b).

7. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

8. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

#### **Artículo 250. Suelo no urbanizable protegido Patrimonio Cultural. (SNU-E/EC)**

En lo que respecta a las normas de protección de los yacimientos arqueológicos y de los Bienes de Interés Cultural, incluido el ramal del Camino de Santiago, deberán tenerse en cuenta tanto la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, como la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés (arts. 66 a 68), y el régimen especial previsto en el artículo 33 de la LUA que prohíbe cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el régimen limitativo establecido por la legislación sectorial.

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural el conjunto de los espacios que por su destacado valor e interés arqueológico, paleontológico y científico, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio cultural y ecológico, de potenciación en su estado primitivo o de mejora de su estado actual.

## B

2. Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como yacimientos arqueológicos y paleontológicos protegidos en virtud de la legislación específica. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación. Un mayor nivel de protección se establece en el Título VIII de las Normas Urbanísticas (artículo 262).

1.- Régimen de usos y autorizaciones.

a) Usos prohibidos.

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

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

—Obras destinadas a la captación de agua.

—Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

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

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

—Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

—Construcción o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

—Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

—Construcciones y edificaciones públicas singulares.

—Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

—Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

—Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.

—Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

—Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.

—Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

b) Usos permitidos.

Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

c) Usos sometidos a autorización administrativa.

—Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo autonómico competente por razón de la materia.

—Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico, es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.

3.-. Camino de Santiago.

La delimitación del entorno afectado por el Camino de Santiago se define por una banda de terreno de 30 metros de anchura a cada uno de los lados del Camino, excepto en los núcleos de población afectados, en los cuales, además se afecta

## B

fundamentalmente el casco urbano medieval, conforme a la documentación gráfica incluida en el anexo II de la Resolución de 25 de junio de 2001 de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

a). Zonas de protección.

Las zonas laterales de protección del Camino consistirán en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo de una anchura mínima de tres metros a partir de su línea exterior, salvo en aquellos tramos en que discurra tangencialmente a una carretera. En este caso la zona lateral de protección de tres metros se establecerá para la orilla del Camino opuesta a la carretera.

b) Régimen de usos.

El destino del Camino será el de un sendero peatonal, destino que será compatible con su utilización como vía ecuestre o como vía para vehículos sin motor. En ningún caso tanto la utilización del Camino como la de sus elementos funcionales podrán suponer un peligro de destrucción o deterioro ni realizarse de forma incompatible con los valores que encierra.

Constituyen elementos funcionales del Camino los afectos a la conservación o servicio del mismo, tales como áreas de descanso, áreas de auxilio y atención médica de urgencia, señalizaciones, albergues de peregrinos y, en general, todos aquéllos que sean complementarios a su utilización. El Camino, en sus tramos no urbanos, no podrá ser utilizado para el tráfico rodado de vehículos de motor, cualquiera que sea su naturaleza. La prohibición contenida en el apartado anterior no será de aplicación en aquellos casos en que el Camino sea el vial directo de acceso a fincas y viviendas. En todo caso, y a través de los correspondientes procedimientos de concentración parcelaria o expropiación forzosa, habrán de irse arbitrando paulatinamente accesos a fincas y viviendas que eviten la utilización de tramos del Camino para el tráfico rodado.

En las zonas laterales de protección no se permitirán más usos que los que sean compatibles con la conservación del Camino, previa autorización expresa, en cualquier caso, del Ayuntamiento con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

En particular, en las zonas laterales de protección quedará prohibido:

—El establecimiento de campamentos y, en general, cualquier tipo de acampada colectiva o individual.

—Todo tipo de actividad constructiva, salvo las infraestructuras necesarias por interés general.

—Las explotaciones propias de las carreteras.

—La tala de arbolado. Con la autorización expresa de la autoridad competente, podrá permitirse la tala aislada de árboles, con la obligación de compensarla con la plantación inmediata de especies autóctonas.

4. Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimiento de tierras que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

B

**Artículo 251. Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNUE-SC)**

El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengán impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras, línea de alta tensión y vías pecuarias).

El régimen de protección de esta categoría de suelo no urbanizable especial está definido en el artículo 241 – 247.

**1. Usos rústicos:**

Usos Compatibles:

Sólo serán compatibles los usos que ya existan sobre los terrenos, cultivos (1.a), usos forestales (1.e), a excepción de nuevas repoblaciones.

**2. Usos vinculados a las Infraestructuras y Obras Públicas de iniciativa pública o privada**

Usos Compatibles:

-Usos de infraestructuras y obras públicas destinadas al servicio de usuario de obras públicas., 2.a) del artículo 229.

B

### **SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNU-G)**

En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico (PO-1.1 a PO-1.2). Son los terrenos que sean acreedores de un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio y que no están sujetos a otras categorías de protección en razón de la normativa específica que las regula o de los valores naturales del suelo.

#### **Artículo 252. Condiciones y construcciones permitidas**

1. En el suelo no urbanizable genérico se podrán autorizar, siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

1.1. Las destinadas a explotaciones agrarias, las comprendidas en las normas de este Plan General, las relacionadas con la explotación de los recursos naturales o con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación.

1.2. Aquellas vinculadas al servicio de la obra pública comprenden, además de la propia construcción de la infraestructura de que se trate, aquellas construcciones cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento y mantenimiento de la estructura. Quedan incluidas aquellas construcciones instalaciones al servicios de los usuarios de las obras, como puestos de socorro, talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio, gasolineras.

1.3. Vivienda unifamiliar: Se podrán autorizar edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista posibilidad del núcleo de población, de conformidad con la norma de este Plan.

2. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial: En el suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 32 del LUA-09, las construcciones e instalaciones indicadas en el artículo 227 sin que el listado tenga carácter excluyente de otros que, debidamente justificados, obtuvieran esa consideración por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

B

CLASIFICACIÓN DE USOS		SNU-G	SNUE-E/EN	SNUE-E/EC	SNUE-ES; CP, SC
<b>1. USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS</b>	1.a. Usos de cultivo	Comp.	Incomp. salvo excep	Comp. (1)	Incomp.
	1.b. Explotaciones agrarias	Comp.	Comp. (2)	Incomp.	Incomp.
	1.c. Explotaciones ganaderas	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
	1.d. Usos extractivos	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
<b>2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL</b>	2.a. Protección y mejora del medio	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.
	2.b. Implantación y el entretenimiento de las obras públicas	Comp.	Comp.	Incomp.	Comp.
	2.c. Servicio de los usuarios de las obras públicas	Comp.	Incomp.	Incomp.	Comp.
<b>3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO</b>	3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
	3.b. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
	3.c. Usos de ocio, recreativos y esparcimiento	Comp.	Comp. (2)	Incomp.	Incomp.
	3.d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
	3.e. Usos de carácter científico, docente y cultural	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.
	3.f. Usos de carácter sanitario y asistencial	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
	3.g. Usos asimilables a los servicios públicos	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
<b>4. USO RESIDENCIAL</b>	4.a. Vivienda rural tradicional	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
	4.b. Vivienda asociada uso permitido agrario, de interés público	Comp.	Incomp.	Incomp.	Comp.

TIPOS DE SUELO	LEYENDA DE USOS
<b>SNUE-E/EN:</b> Suelo No Urbanizable Especial, Ecosistema Natural	Comp.: Uso compatible Incomp.: Uso incompatible
<b>SNUE-E/EC:</b> Suelo No Urbanizable Especial, Patrimonio Cultural	(1) cuando únicamente precisen rotulación de la tierra de labor de modo superficial
<b>SNUE-ES/CP, SC</b> Suelo No Urbanizable Especial, Protecciones sectoriales y complementarias	(2) Deberá contar con la autorización del los organismos competentes.
<b>SNU-G:</b> Suelo No Urbanizable Genérico	

B

## **TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

### **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo 253. Definición**

1. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del término municipal de Bailo previstos por el PGOU.
2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes

#### **Artículo 254. Regulación de los Sistemas Generales**

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.
2. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización o en régimen de obras públicas.

#### **Artículo 255. Titularidad y régimen urbanístico**

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico.
4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere artículo 27.4 LUA-09 (usos y obras de carácter provisional), solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

B

## **CAPÍTULO 2. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

### **Artículo 256. Obtención de los sistemas generales**

1. La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión en una unidad de ejecución.
2. En suelo urbano consolidado los sistemas generales se obtendrán preferiblemente por ocupación directa, sino por expropiación forzosa.

### **Artículo 257. Derechos y obligaciones de los propietarios**

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén incluidos a determinada unidad de ejecución serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad o sector.
2. Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la repercusión de las cesiones a favor de la administración actuante.

### **Artículo 258. Obtención por expropiación forzosa**

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo a su valor, que se determinará según lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008).

### **Artículo 259. Ocupación de terrenos de sistemas generales**

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el suelo urbano no consolidado.
2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.
3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

**B****Artículo 260. Ejecución material**

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

1. Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
2. Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos en los sistemas generales en el suelo urbano.
3. Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU.

B

## TÍTULO 8 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### CAPÍTULO 1 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

#### Artículo 261. Protección del Patrimonio Cultural

1. Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. En el artículo 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

#### Artículo 262. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.

2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del PGOU

#### Artículo 263. Niveles de Protección

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas Normas son:

##### a) Grupo primero. Nivel Integral

Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana. Puesto que son elementos testimonio de los núcleos urbanos, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes. Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente. Durante el

**B**

periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado en aplicación de dicha legislación.

b) Grupo segundo. **Nivel Estructural.**

Pertenecen a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.

c) Grupo tercero. **Nivel Ambiental.**

Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en sí mismo pero que conforman la imagen tradicional del casco histórico de los municipios de Bailo.

d) Grupo cuarto. **Áreas de protección arqueológica y paleontológica.**

Son las áreas delimitadas en los planos donde es previsible o ya existen restos arqueológicos o paleontológicos de interés para la realización de posteriores estudios. Se pretende garantizar en estas zonas la realización cuidadosa y vigilada de excavaciones de manera que no se perjudiquen los posibles restos y hallazgos.

#### **Artículo 264. Condiciones de los tipos de obra**

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.

e) Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.

B

f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación que en cada caso les corresponda.

#### **Artículo 265. Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral**

1. En este grupo se catalogan los edificios singulares, de elevado valor histórico y artístico. Están incluidos los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección de patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

2. Los edificios sobre los cuales, durante el periodo de vigencia del Plan General, recaiga expediente de incoación o declaración de bien de interés cultural se incorporarán a este nivel de protección sin que ello suponga modificación de este documento.

3. La tramitación de licencias para los edificios del grupo primero que estén catalogados como de interés cultural se efectuará según la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

4. Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.

5. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

6. Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural.

7. Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que debe mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, cubierta, etc.

#### **Artículo 266. Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural**

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

2. En general, la catalogación si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la

B

rehabilitación. Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

Se admiten los siguientes tipos de obra:

- b.1) Obras de restauración.
- b.2) Obras de conservación.
- b.3) Obras de consolidación.
- b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...
- b.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elementos puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de, accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

#### **Artículo 267. Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental**

1. Se incluyen en este grado los edificios que aunque no tienen un valor relevante en si mismo, conforman la imagen significativa y la escena de determinados lugares de la ciudad histórica.

2. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados de interés ambiental se regirán por las siguientes condiciones:

a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear. Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

- b.1) Obras de restauración.
- b.2) Obras de conservación.
- b.3) Obras de consolidación.
- b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.
- b.5) Obras de rehabilitación.
- b.6) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.
- b.7) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.

B

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina. En cualquier caso las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

b.8) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.

3. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiéndose a lo dispuesto en las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

#### **Artículo 268. Condiciones de protección del grupo cuarto. Áreas de protección Arqueológica y Paleontológica**

1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

3. El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

4. Con el mismo objeto y con independencia de los dispuestos por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos.

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

B

b) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente. Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

#### Cuadro resumen de los tipos de obras permitidas

Obras en los edificios	Tipos de obras	GRADO I. NIVEL INTEGRAL	GRADO II. NIVEL ESTRUCTURAL	GRADO III. NIVEL AMBIENTAL
	RESTAURACIÓN	SI	SI	SI
	CONSERVACIÓN	SI	SI	SI
	CONSOLIDACIÓN	SI	SI	SI
	ACONDICIONAMIENTO	1	SI	SI
	REHABILITACIÓN	2	SI	SI
	REESTRUCTURACIÓN	NO	SI	SI
Obras de demolición	DEMOLICIÓN TOTAL	NO	3	3
	DEMOLICIÓN PARCIAL	4	4	5
Obras de nueva edificación	SUSTITUCIÓN	NO	5	5
	AMPLIACIÓN	NO	6	6

1. Sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción.
2. Sin afectar los elementos morfológicos protegidos.
3. Sólo en caso de ruina legal o técnica.
4. Sólo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.
5. Sólo en caso de admitirse la demolición.
6. Hasta los límites e aprovechamiento fijados en su zona.

**B**

**FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN****U.E.-1****ORDENACIÓN:**

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN:	ENSANCHE RB 1

**GESTIÓN:**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN O COOPERACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA O PÚBLICA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	8 AÑOS.
DELIMITACIÓN:	CONTINUA.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

Crear una reserva de suelo urbano para posibilitar la creación de nuevo espacio residencial, preferiblemente de vivienda de protección pública. Obtención de equipamiento y espacio libre público

**SUPERFICIES, DENSIDAD, APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD VINCULANTE:**

Superficie total Unidad d ejecución	2.975,72 m <sup>2</sup>
Cesiones al ayuntamiento:	No se aplica
Superficie viaria:	1.063,69 m <sup>2</sup>
Superficie espacio libre de uso público:	240,42 m <sup>2</sup>
Superficie de equipamiento:	703,45 m <sup>2</sup>
Superficie residencial:	968,16 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela mínima en edificación unifamiliar:	150 m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima residencial:	1.161,79 m <sup>2</sup>
Número máximo de viviendas:	7
Aprovechamiento medio:	0,3904m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**INSTRUMENTO DE GESTIÓN**

Proyecto de compensación o reparcelación.

**INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN**

Proyecto de urbanización o urbanización en régimen de obras públicas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación pormenorizada puede ser modificada mediante estudio de detalle. La unidad de ejecución puede ser ejecutada entera o puede dividirse siempre que se garantice la equitativa distribución de beneficios, cargas y cesiones y podrá acordarse por el Ayuntamiento o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante veinte días (artículo 145.4 LUA-09).

B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN****U.E.-2****ORDENACIÓN:**

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN:	ENSANCHE RB 1

**GESTIÓN:**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN O COOPERACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA O PÚBLICA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	8 AÑOS.
DELIMITACIÓN:	CONTINUA.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

Crear una reserva de suelo urbano para posibilitar la creación de nuevo espacio residencial. Obtención de equipamiento y espacio libre público

**SUPERFICIES, DENSIDAD, APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD VINCULANTE:**

Superficie total Unidad d ejecución	5.191,99 m <sup>2</sup>
Cesiones al ayuntamiento:	No se aplica
Superficie viaria:	2.469,23 m
Superficie espacio libre de uso público:	456,65 m <sup>2</sup>
Superficie de equipamiento:	381,02 m <sup>2</sup>
Superficie residencial:	1.885,09 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela mínima en edificación unifamiliar:	200 m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima residencial:	2.073,60 m <sup>2</sup>
Número máximo de viviendas:	9
Aprovechamiento medio:	0,3994 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**INSTRUMENTO DE GESTIÓN**

Proyecto de compensación o reparcelación.

**INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN**

Proyecto de urbanización o urbanización en régimen de obras públicas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación pormenorizada puede ser modificada mediante estudio de detalle. La unidad de ejecución puede ser ejecutada entera o puede dividirse siempre que se garantice la equitativa distribución de beneficios, cargas y cesiones. Podrá acordarse por el Ayuntamiento o

**B**

a petición de los particulares interesados previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante veinte días (artículo 145.4 LUA-09).