

SECCION QUINTA

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza

Núm. 14.126

A fin de dar cumplimiento al principio de publicidad de las normas establecido en el artículo 9.º-3 de la Constitución, se procede a la publicación en anexo del texto refundido de la homologación del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al municipio de Tauste (Zaragoza), en relación con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión celebrada el día 26 de julio de 2005, con el siguiente tenor literal:

«Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el apartado primero del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 10 de mayo de 2005, levantar la suspensión acordada en el apartado segundo, aprobar definitivamente en la parte objeto de reparo el Plan General de Ordenación Urbana de Tauste y ordenar la publicación de las normas urbanísticas y ordenanzas de dicho Plan General de Ordenación Urbana, quedando condicionada esta publicación a que por parte del Ayuntamiento de Tauste se aporte, por triplicado ejemplar, visado y diligenciado, el Plan General de Ordenación Urbana en el que se corrijan las siguientes determinaciones, sin que sea necesario sobre las mismas nuevo acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza:

—Será necesario completar la justificación en cada una de las fichas en las que se excluye la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento, por tratarse de operaciones de reforma interior, conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente acuerdo.

—Se deberán corregir algunas tramas o límites confusos en las fincas de las unidades de ejecución. Asimismo es aconsejable, a efectos de claridad, que cada ficha venga acompañada del plano correspondiente de forma conjunta.

—Se deberá corregir la ficha correspondiente al Plan especial del sector 4, conforme a lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

—Se deberán prolongar las zonas verdes perimetrales del sector 7 del suelo urbanizable delimitado y las previstas en la antigua línea de ferrocarril reservadas en los sectores colindantes.

—Se deberán aportar fichas de las áreas de suelo urbanizable no delimitado a efectos de claridad.

Segundo. — Mantener la suspensión establecida en el apartado segundo del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 10 de mayo de 2005 con relación al catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste, en tanto no se aporte informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Tauste y ordenar su publicación, dando a los interesados la posibilidad de interponer recurso de alzada en vía administrativa ante el excelentísimo señor consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, conforme a lo establecido en el artículo 4.º de la Ley Urbanística de Aragón y en el artículo 32.2 del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo y de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio».

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Zaragoza, 9 de diciembre de 2005. — La secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, María José Segura Val.

ANEXO

Plan General de Ordenación Urbana de Tauste (Zaragoza)

Documento II

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS GENERALES

Capítulo primero

Notas preliminares

Artículo 1.º Justificación y ámbito.

1. Las presentes normas y ordenanzas, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, tienen por objeto la regulación del régimen jurídico de los actos de edificación y usos del suelo de la totalidad del término municipal.

2. Las presentes normas y ordenanzas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste (Zaragoza).

Art. 2.º Alcance.

1. Las presentes determinaciones se entienden subordinadas a las disposiciones vigentes que de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial resulten de aplicación prevalente.

2. Será de aplicación la normativa urbanística o sectorial en todos los aspectos que no se encuentren expresamente regulados por las presentes normas y ordenanzas.

Art. 3.º Interpretación de los documentos del Plan General de Ordenación Urbana.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Tauste, el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos de este Plan General dentro de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los tribunales competentes.

2. Sin perjuicio de los criterios establecidos en el artículo 3.º del Código Civil, se establecen las siguientes reglas interpretativas:

a) Las disposiciones contenidas en las normas y ordenanzas se interpretarán de acuerdo con los objetivos y finalidades establecidas en la memoria del Plan General y subsidiariamente, de acuerdo con el contenido más favorable a la calidad medioambiental urbana o natural.

b) El contenido de las normas y ordenanzas prevalecerá sobre los restantes documentos del Plan.

c) Dentro de la documentación gráfica prevalecerán los planos de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

Art. 4.º Vigencia. — La presente revisión del Plan General de Tauste entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo con el texto íntegro de sus ordenanzas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 68 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Este Plan General tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de que pueda alterarse su contenido mediante las modificaciones o revisiones que se efectúen, a través de los procedimientos legalmente previstos.

Art. 5.º Circunstancias de revisión.

1. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana 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 grandes sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

2. En todo caso, se entenderá que concurren las circunstancias que exigen la revisión del Plan General en los siguientes casos:

a) Que la población censada en el término municipal de Tauste supere los 12.000 habitantes.

b) Que se encuentre urbanizado el 80% de la superficie clasificada como suelo urbanizable delimitados en el núcleo de Tauste.

c) Que se encuentre urbanizada el 80% de la superficie de las unidades de ejecución en el núcleo de Tauste.

Art. 6.º Modificaciones del planeamiento.

1. Las alteraciones de las determinaciones del Plan General que no constituyan motivo de revisión se considerarán modificaciones del planeamiento.

2. Las modificaciones del planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

3. El documento urbanístico deberá recoger las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y de sus efectos sobre el territorio y descripción de las determinaciones vigentes objeto de la modificación.

b) Definición de las determinaciones urbanísticas propuestas con un grado de precisión similar a la disposición o disposiciones modificadas.

Art. 7.º Publicidad. — El Plan General, con sus planos, memorias, normas y ordenanzas, serán públicos por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

Art. 8.º Consulta urbanística. — Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en los términos señalados en la normativa contenida en el artículo 6.º-2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Dicha información habrá de facilitarse en el plazo de un mes y especificará como mínimo la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tenga atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de haberse solicitado la información.

El Ayuntamiento, a solicitud de los ciudadanos, extenderá la cédula urbanística de un terreno o edificación, que constituye un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas señaladas en el párrafo anterior.

Art. 9.º Exhibición y obtención de copia de planos oficiales. — Los planos oficiales del planeamiento vigente debidamente aprobado estarán, para su exhibición, a disposición de los ciudadanos a quienes interesen y de los técnicos directores de obras de construcción, en el depósito oficial de planos municipales, donde podrán tomarse los datos que resulten necesarios.

Quienes deseen obtener copia de las alineaciones y rasantes que afectan a una finca determinada, lo solicitarán del Ayuntamiento ingresando en las arcas municipales los derechos correspondientes, y se les facilitará el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente, que responderá de la vigencia de las alineaciones y rasantes autorizadas con su firma.

Capítulo II

Régimen del suelo, desarrollo y ejecución del Plan

Art. 10. Clasificación del suelo. — El ámbito del término municipal de Tauste se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable, que estarán sujetos a las determinaciones que para ellos establece el Plan y legislación de aplicación.

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en zonas se contiene en los capítulos de estas normas dedicados a cada clase de suelo.

Art. 11. Planeamiento de desarrollo.

1. El plan de ordenación se desarrollará, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle.

2. Los planes parciales desarrollarán los suelos clasificados como suelo urbanizable delimitado y los suelos clasificados como suelo urbanizable no delimitado, si bien en este último caso se establece con carácter obligatorio el procedimiento de

consulta previsto en el artículo 51.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

3. Los planes especiales podrán formularse en desarrollo del presente Plan General para las finalidades establecidas en el artículo 57 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

4. Los estudios de detalle podrán formularse con los objetivos previstos en el artículo 60 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. y, en todo caso, en los supuestos previstos en el presente Plan General, o en los planes de desarrollo, y de forma expresa en los siguientes casos:

—Para la ordenación de manzanas o parcelas en las que se hayan previsto viales privados, excepto en los casos en los que se presente proyecto básico de la totalidad de la manzana o parcela.

—Cuando la ordenación propuesta afecte a parcelas o servidumbres de terceros, o se prevean servicios mancomunados con otras parcelas.

Art. 12. *Ejecución y desarrollo del suelo urbano.* — El planeamiento se ejecutará a través de los instrumentos de gestión y urbanización previstos en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

El suelo urbano consolidado se ejecutará a través de proyectos de obras ordinarias y la adquisición de los terrenos para dotaciones se materializará mediante ocupación directa o expropiación forzosa, de acuerdo con los artículos 110 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

No obstante, cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de las fincas a fin de adecuar su configuración al Plan General, se tramitará, de acuerdo con el artículo 17 c) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, el correspondiente proyecto de normalización de fincas.

El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable se ejecutarán a través de proyectos de urbanización en unidades de ejecución que garanticen los siguientes objetivos:

—La distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

—La ejecución a costa de los propietarios de las obras de urbanización.

—La cesión gratuita al municipio de los terrenos destinados a espacios libres, dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

—La cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. En suelo urbanizable delimitado la cesión del diez por ciento se refiere al aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado y en el no delimitado al de cada sector que se delimita.

Art. 13. *Delimitación de las unidades de ejecución.* — Las unidades de ejecución se delimitarán teniendo en cuenta los requisitos contemplados en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en la legislación estatal vigente y en la que se pueda dictar en desarrollo de la legislación aragonesa.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana se delimitan unidades de ejecución y ámbitos de ordenación y desarrollo a través de planes especiales, cuyas determinaciones figuran en el anexo III.1 del documento III, normas urbanísticas específicas.

Los planes especiales de reforma interior y los planes parciales que desarrollen el Plan General, podrán delimitar una o varias unidades de ejecución.

En todo caso la delimitación de nuevas unidades de ejecución así como la modificación o supresión de las existentes o de las que en desarrollo del Plan General puedan delimitar los planes especiales y planes parciales, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 99.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Art. 14. *Reducción de cargas.* — Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas, en los términos y condiciones del artículo 122 de la Ley Urbanística de Aragón.

La misma documentación y trámite de aprobación se exigirá para la reducción de las cargas de urbanización que afecten a la unidad. En este caso se justificará expresamente la inviabilidad de la unidad con las cargas actuales.

Art. 15. *Diferencias de aprovechamientos.* — Cuando los aprovechamientos objetivos de una unidad de ejecución superen el aprovechamiento medio del sector en que se encuentra, el excedente corresponderá al Ayuntamiento que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa, o a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales, en los términos que se indican en el artículo 104 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 16. *Costes de la urbanización.* — De acuerdo con lo previsto en los artículos 123 de la Ley Urbanística de Aragón y 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, los gastos de urbanización que deberán ser sufragados por los propietarios comprenden, entre otros, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, movimiento de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes y proyectos, incluidas en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del planeamiento.

c) El coste de los planes, proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación o reparcelación.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

En aquellas unidades de ejecución en las que para el desarrollo de las mismas se haya fijado como sistema de actuación el de compensación, la Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración competente de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Cuando el sistema fijado sea el de cooperación, la Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, cantidades que no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

La Administración actuante podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Art. 17. *Conservación de la urbanización.* — Los propietarios de una unidad de ejecución estarán obligados a la conservación de las obras de urbanización cuando así lo establezca el Plan General o planes de ordenación que se redacten en su desarrollo o resulte expresamente de disposiciones legales o de obligaciones anteriores al Plan General y a la presente revisión. En estos supuestos será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación a la que deberán pertenecer obligatoriamente todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial, según lo previsto en el capítulo IV del título II del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 18. *Sistemas de actuación.* — La elección y fijación del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente.

A tal efecto, los sistemas de actuación legalmente previstos son compensación, cooperación, expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. El sistema correspondiente a cada unidad se fija en la ficha de la misma. El procedimiento para cambiar el sistema de actuación será el mismo que el establecido para modificación de unidades de ejecución, dándose preferencia al de compensación cuando los terrenos sobre los que se actúe sean mayoritariamente de titularidad privada.

El desarrollo de las distintas unidades de ejecución según el sistema de actuación elegido se efectuará de acuerdo con las normas y requisitos establecidos en el capítulo II, título IV del texto refundido de la Ley del Suelo y concordantes vigentes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 19. *Expropiación forzosa.* — La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido este sistema de actuación para la unidad de ejecución correspondiente.

b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.

c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.

d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

e) En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación forzosa viene regulada en la Ley Urbanística de Aragón en los artículos 113 a 119.

Art. 20. *Obtención de sistemas generales.* — Los terrenos destinados por el Plan General al establecimiento de sistemas generales se obtendrán, con carácter general de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley Urbanística de Aragón y, con carácter específico, de acuerdo con lo dispuesto en el documento III del Plan General de Ordenación Urbana, normas urbanísticas específicas.

Capítulo III

Parcelaciones, reparcelaciones y proyectos de urbanización

Art. 21. *Parcelación urbanística, régimen jurídico.* — Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas sin que previamente haya sido aprobado el instrumento de planeamiento que sea exigible según la clase de suelo de que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia, o a la aprobación del correspondiente proyecto de compensación o de reparcelación que la contenga.

Serán de aplicación las normas relativas a la indivisibilidad de las parcelas contenidas en la Ley Urbanística de Aragón (arts. 178 a 183).

No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (Ley Urbanística de Aragón, art. 180).

Se prohíben las parcelaciones que tengan condiciones inadecuadas para su posterior edificación, debiendo ponerse de manifiesto en el proyecto de parcelación que todas las parcelas resultantes son adecuadas al uso que el Plan les asigna, y aptas para su edificación según la normativa específica de aplicación.

Art. 22. *Proyecto de parcelación.*

1. Cualquier parcelación urbanística requiere la concesión de licencia municipal que debe ir precedida de un proyecto que como mínimo contendrá:

a) Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan urbanístico sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que todas ellas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y son aptas para su edificación según la normativa de aplicación.

b) Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, y justificación de que la segregación no deja parcelas indefinibles con las condiciones señaladas por el Plan.

2. En los casos en que la parcelación se proyectase simultáneamente con un plan de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al referido plan de ordenación.

Art. 23. *Parcelaciones rústicas.* — Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

La documentación exigida para el procedimiento de parcelación rústica será la siguiente:

— Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

— Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes.

Art. 24. *Reparcelaciones.* — Se entiende por reparcelación la agrupación de las parcelas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento que le es de aplicación, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y al Ayuntamiento en proporción a sus derechos.

El procedimiento, tramitación y reglas para la reparcelación viene establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), artículos 71 y siguientes, y en los artículos 124 a 127 de la Ley Urbanística de Aragón, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones relativas a la parcela mínima edificable que estas ordenanzas establecen en las diversas zonas edificables en suelo urbano.

Art. 25. *Objeto de la reparcelación.* — La reparcelación tiene por objeto el establecido en la legislación urbanística y, en todo caso, cualquiera de las finalidades siguientes:

a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.

c) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento que el Plan establezca.

Art. 26. *Efectos de la reparcelación.* — El expediente de reparcelación se iniciará mediante la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, que implica consecuentemente la suspensión de licencias en su ámbito, hasta su aprobación definitiva.

Con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y gastos inherentes al sistema de actuación, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y tendrá un carácter preferente sobre otras notas marginales referentes a la misma finca.

Art. 27. *Proyectos de urbanización.* — Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en suelo urbano, y los planes parciales y especiales, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlos a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

También podrán elaborarse proyectos de urbanización para ejecutar los sistemas generales en los que no sea necesaria la elaboración de un plan especial.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras a incluir en los proyectos de urbanización serán las siguientes:

— Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

— Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

— Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

— Red de distribución telefónica, de energía eléctrica y telecomunicaciones.

— Red de alumbrado público.

— Jardinería en el sistema de espacios libres.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes del municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los servicios técnicos municipales establecerán las condiciones a cumplir en dichos proyectos en cuanto a estándares de calidad y condiciones de diseño, además de lo establecido en el artículo 41 y siguientes de estas ordenanzas.

Los proyectos de urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se redacten por técnico de competencia legal, conteniendo los siguientes documentos:

— Memoria descriptiva de las características de las obras.

— Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.

— Planos de proyecto y de detalle.

— Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios.

— Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

Con independencia de la documentación técnica que haya de formar parte del proyecto, en los de iniciativa privada, habrá de aportarse adicionalmente la siguiente documentación:

— Relación, con nombres, apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.

— Previsiones relativas a la futura conservación de las obras de urbanización, indicándose los compromisos que hayan podido contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

— Garantías y avales del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, con especial referencia a aquellas condiciones que se hayan impuesto por el Ayuntamiento para el desarrollo de lo autorizado.

Capítulo IV

Licencias, tramitación y suspensión

Art. 28. *Actos sujetos a licencias.* — Toda edificación, uso, actividad, o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación, o de instalación otorgada por el municipio, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

Art. 29. *Licencia urbanística.* — Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, en aplicación del artículo 177 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Con carácter enunciativo se consideran sujetos a previa licencia urbanística los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

— Los movimientos de tierra, salvo que se realicen en ejecución de un proyecto de urbanización.

— Las obras de nueva planta.

— Las obras de reforma de las edificaciones.

— La demolición de las construcciones.

— La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

— Los cerramientos de las parcelas.

— Las obras de instalación de servicios públicos.

— Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

— Las parcelaciones urbanísticas.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Art. 30. *Obras mayores y obras menores.* — Se considerarán obras mayores todas aquellas de demolición o nueva planta y además cualquier obra de reforma y rehabilitación en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que conlleve modificaciones arquitectónicas en las fachadas exteriores e interiores y en los elementos comunes de los edificios (patios, escaleras, etc.).

2. Que suponga alteración del volumen del edificio o de los materiales de revestimiento y acabado.

3. Que suponga modificaciones estructurales o modificaciones que afecten a las condiciones de seguridad del edificio.

4. Obras de reforma de locales de cualquier tipo.

5. Obras de construcción de edificaciones o instalaciones de toda clase de nueva planta.

6. Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones existentes.

7. Obras de instalación de servicios públicos.

8. Cualquier otra obra cuyo presupuesto de ejecución material, en aplicación de los costes de referencia oficiales, supere el importe de cien mil euros.

Toda obra mayor requerirá proyecto técnico visado por técnico competente.

Se considerarán obras menores aquellas obras que tengan una escasa entidad constructiva y económica. A título enunciativo se entiende que tienen la condición de obras menores las siguientes:

1. Trabajos de reparación parcial en paramento exterior de edificios siempre y cuando no implique modificación de la fachada ni de los elementos comunes. Dentro del mismo se incluyen las siguientes a título enunciativo:

— Cambio de tejas, siempre y cuando no afecte a su distribución, pendiente o materiales existentes.

— Reparación de aleros, canalones y bajantes.

— Reposición del revoco, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.

— Reparación de elementos o cuerpos salientes del edificio, tales como marquesinas, repisas, balcones con exclusión del cierre de balcones.

2. Trabajos de reforma del interior de la vivienda. Dentro de los mismos se incluyen obras de reparación o sustitución de la carpintería interior, fontanería, electricidad, calefacción alicatados, sanitarios, tabiquerías sin carácter portante y su revestimiento, reparación de solados, siempre y cuando no modifiquen el número de unidades de vivienda.

3. Cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, andamios, apuntalamientos y otras actuaciones auxiliares necesarias en las obras.

SECCIÓN 1.ª PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Art. 31. *Instrucción del procedimiento.* — Las solicitudes de licencias se resolverán por el alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Las solicitudes, además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada una de las Administraciones Públicas que hubieren de informar la petición.

b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

Art. 32. *Subsanación de los defectos de la solicitud.* — Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos que señala el artículo anterior se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite.

Art. 33. *Informes.* — Presentada la documentación y reportados los documentos que sean exigibles, se informará el expediente por los técnicos municipales.

Los informes relativos a la solicitud que deban ser emitidos por organismos de la Administración del Estado deberán ser evacuados en el plazo de diez días, salvo que la legislación sectorial establezca un plazo diferente, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

Los informes que deban ser emitidos por la Comunidad Autónoma de Aragón deberán ser emitidos en el plazo de dos meses salvo que la legislación sectorial aplicable establezca un plazo diferente, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable.

Art. 34. *Audiencia al interesado.* — Cuando de los informes emitidos se detecten por parte del Ayuntamiento desajustes entre el proyecto presentado y el ordenamiento jurídico que no permitieran la concesión de la licencia, el Ayuntamiento dará audiencia al interesado por un plazo de quince días, a fin de que pueda alegar o presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes. Transcurrido dicho plazo sin que el interesado compareciese en el expediente, se resolverá sobre la solicitud sin más trámite.

Art. 35. *Resolución.* — La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de tres meses desde su entrada a registro salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

La resolución, en el supuesto de que sea denegada la licencia, deberá ser motivada.

Art. 36. *Interrupción del plazo.* — El plazo establecido para resolver se interrumpirá durante el plazo concedido para la subsanación de deficiencias, y será reanudado una vez aportada por el interesado la documentación requerida.

Art. 37. *Silencio administrativo.* — Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

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

Art. 38. *Especialidades del procedimiento en el supuesto de solicitud de licencia para obra menor.* — Las solicitudes de licencias para obras menores, además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de la actuación que se va a realizar, y justificativa del carácter menor de las mismas, acompañada de croquis o planos.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Acreditación del encargo de la dirección de obra por técnico competente.

Art. 39. *Resolución.* — La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de un mes desde su solicitud, salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

La resolución, en el supuesto de que la licencia sea denegada, deberá ser motivada.

Art. 40. *Condiciones de las licencias de obras en caso de obras de urbanización coetáneas a la edificación.* — Cuando el suelo sobre el que se proyecte la edificación no cuente con la condición de solar, el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

A fin de garantizar la adecuada ejecución de las obras el solicitante deberá acompañar a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

- a) Memoria que incluya los siguientes aspectos:
 - Descripción y presupuesto de las obras.
 - Compromiso de no utilizar la construcción hasta la conclusión de la urbanización.
- b) Aval bancario que cubra el 50% de las obras.
- c) Plano de detalle que refleje las obras que se deben realizar.
- d) En caso de conexión a los servicios públicos de electricidad, telefonía, gas, etc. autorización de las compañías suministradoras correspondientes.
- e) En caso de unidad de ejecución, el aval ascenderá al 100% de la parte proporcional de los gastos.

Se tendrá en cuenta la regulación establecida en el artículo 6.º del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

SECCIÓN 2.ª LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Art. 41. *Licencia de ocupación.* — La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas cuyo fin es comprobar la adecuación de las obras realizadas al proyecto técnico autorizado.

Dicha licencia se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

Las solicitudes de licencias de ocupación se resolverán por el alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Las solicitudes deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.
- b) Deberán presentarse acompañadas del Certificado final de obras suscrito por el director facultativo de las mismas, incluyendo las obras de urbanización. El certificado deberá ir visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 42. *Suministros.* — Se requerirá certificación del facultativo director de las obras acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales.

SECCIÓN 3.ª USOS Y ACTIVIDADES SUJETOS A LICENCIA

Art. 43. *Licencia de apertura.* — La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales o industriales, y en virtud de la misma se examinará la adecuación del uso previsto en los locales e instalaciones a las normas urbanísticas y en su caso a las ordenanzas municipales. Asimismo se examinará el cumplimiento de las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

El procedimiento de concesión de la licencia de apertura se ajustará a las reglas generales establecidas en los artículos correspondientes de las presentes normas. En función de las condiciones del uso a desarrollar, se someterá a la concesión de licencia de actividad o de apertura, teniendo ambas el carácter alternativo y excluyente.

Art. 44. *Licencia de actividad clasificada.* — La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y Decreto de la Diputación General de Aragón de 14 de noviembre de 1986, de 30 de noviembre, así como con lo dispuesto en la normativa en materia de control integrado de la contaminación en lo que viene a modificar al citado Reglamento, y sustituirá a la licencia de apertura.

En los casos de uso de espectáculos o actividades recreativas deberá adecuarse, además, a las determinaciones y procedimientos establecidos en los artículos 36 y siguientes del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

Art. 45. *Licencia de instalación.* — La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

En todo caso para la concesión de licencias de instalación serán de aplicación los artículos siguientes de las presentes normas.

Art. 46. *Actuaciones sujetas a comunicación previa.* — No estarán sujetas a la concesión de la previa licencia y, en su lugar, deberán ser comunicadas al Ayuntamiento con carácter previo a su ejecución, los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

- Las obras menores que tengan un presupuesto inferior a 3.000 euros.
- Los usos sujetos a licencia de apertura cuya superficie ocupada sea inferior a 100 metros cuadrados.

En ningún caso podrán tramitarse de acuerdo con el régimen de comunicación previa los usos y actividades sometidos a licencia de actividad clasificada a efectos del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, o los usos para los que resulte de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

La comunicación deberá presentarse ante el Ayuntamiento mediante un escrito en el que se describan las obras proyectadas y se consigne el presupuesto final de las mismas.

El sello de registro de entrada equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto del apartado siguiente.

Cuando se estime que la actuación comunicada no se ajusta a las condiciones previstas para el procedimiento de comunicación previa, el Ayuntamiento notificará al interesado en el plazo de diez días la necesidad de ajustar su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

En ningún caso podrán iniciarse las actuaciones sujetas a este procedimiento dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de la entrada del escrito de comunicación previa.

Para las determinaciones no expresamente reguladas para las comunicaciones previas será de aplicación al régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

Art. 47. *Especialidades en caso de concurrencia de diversas licencias municipales.* — En los supuestos en los que un acto de edificación o uso del suelo se encuentre sujeto a dos o más licencias municipales, el procedimiento se ajustará a las siguientes especialidades:

- a) Las solicitudes podrán ser recogidas en una sola instancia en la que se mencionará expresamente cada una de las licencias que se soliciten.
- b) Además deberán ir acompañadas de la documentación exigida para cada solicitud, si bien, en el caso de que un solo proyecto técnico integre la totalidad de las determinaciones y contenidos, deberán acompañarse tantos ejemplares como organismos deban informar las solicitudes.
- c) Se incoará una pieza separada por cada una de las licencias que deban otorgarse sin perjuicio de su tramitación conjunta.
- d) Cuando un mismo organismo deba informar sobre varias licencias solicitadas podrá emitir un solo informe que englobe el conjunto de aspectos, si bien diferenciará los aspectos referentes a cada una de las licencias.
- e) En el caso de que deban ser sometidas a información pública, podrán ser objeto de un solo anuncio, en el que se especifiquen las licencias solicitadas y el plazo a que se somete cada una de ellas.

Art. 48. *Resolución única.* — Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística, serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

- a) La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se

notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

Art. 49. *Plazo para la concesión de las licencias.* — El plazo para la resolución en los supuestos requeridos de licencia urbanística y de actividad clasificada o de apertura será de cuatro meses.

Si se hubiesen solicitado coetáneamente con una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable, dicho plazo se computará desde la fecha de concesión de dicha autorización.

Art. 50. *Transmisión de las licencias.* — Las licencias urbanísticas, de apertura, de actividad o de instalación serán transmisibles.

El antiguo y el nuevo titular de la licencia deberán comunicar la transmisión por escrito a la entidad local. Transcurrido el plazo de un mes desde la comunicación sin haberse notificado la improcedencia de la transmisión, ésta se considerará plenamente eficaz.

Caso de que no se comunique al Ayuntamiento, ambos serán responsables solidarios de los daños que puedan derivarse de su actuación.

Art. 51. *Plazo de ejecución de las obras.* — El plazo de ejecución de las obras es de un año a partir de la fecha de concesión de la correspondiente licencia, salvo que en el acuerdo de concesión se establezca un plazo de ejecución diferente.

No obstante, el alcalde podrá acordar, previa petición justificada del interesado, la ampliación del mismo hasta un plazo máximo de tres años desde la fecha de la concesión de la licencia.

Art. 52. *Caducidad de las licencias.* — La M.I. Alcaldía-Presidencia, previa audiencia al interesado en un plazo de diez días, podrá declarar la caducidad de la licencia si las obras no hubiesen finalizado en el plazo señalado en el párrafo anterior.

Asimismo, el alcalde podrá declarar la caducidad de la licencia en caso de que las obras estuvieran paralizadas durante un plazo superior a seis meses.

La declaración de caducidad comportará los siguientes efectos:

—El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.

—La pérdida de todos los gastos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

SECCIÓN 4.ª DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 53. *Inspección urbanística.* — El Ayuntamiento llevará a cabo funciones inspectoras en los términos establecidos en los artículos 193, 194 y 195 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Art. 54. *Protección de la legalidad.* — El alcalde dispondrá las medidas de protección de la legalidad en los términos establecidos en los artículos 196, 197, 199, 200, 201 y 202 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Art. 55. *Régimen sancionador.* — Constituyen infracciones las acciones u omisiones definidas en los artículos 203, 204 y 205 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, cuya responsabilidad se exigirá en los términos establecidos en los artículos 206, 207, 208, 209 y 210 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Capítulo V

Obligaciones de conservación y seguridad, declaración de ruina

Art. 56. *Obligaciones de conservación, orden de ejecución.* — Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y calidad ambiental, cultural y artística de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 184 a 189 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Cuando las obras necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior no fuesen realizadas por los interesados en el plazo que el Ayuntamiento les señale las efectuará éste a costa de los propietarios.

Art. 57. *Limpieza y vallado de solares.* — Los propietarios de terrenos y solares deberán mantenerlos en las debidas condiciones de salubridad tanto en el caso de que no se encuentre ningún tipo de edificación como en el supuesto de que se encuentren ocupados parte de ellos. El Ayuntamiento podrá exigir el vallado de los mismos si éstos son visibles desde la vía pública.

SECCIÓN 1.ª MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Art. 58. *Normas de seguridad en la ejecución de obras.* — Antes del comienzo de la ejecución de una obra, cualquiera que fuere su naturaleza, se adoptarán cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en las personas o las cosas, pudiendo el Ayuntamiento dictar cuantas medidas excepcionales considere a tal fin, incluso, de conformidad con la legislación vigente, la necesidad de aportar un proyecto de seguridad e higiene.

Art. 59. *Vallas.* — Los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se cerrarán con vallas de una anchura máxima de la mitad de la acera, y una altura mínima de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

La Alcaldía, de acuerdo con los servicios técnicos municipales, podrá autorizar la instalación de vallas en calles que no puedan adecuarse a lo fijado en el párrafo anterior, bien porque sean calles sin aceras o bien por contar con aceras tan estrechas que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos cuando fuera necesario.

Sólo se permitirá el establecimiento de vallas hasta la realización de la cubierta de la planta baja, en cuyo caso serán sustituidas por un puente volado o paso cubierto formado por andamios en la anchura correspondiente a las aceras con las debidas condiciones de seguridad, para no interceptar el paso de los peatones. Las vallas quedarán entonces a 60 centímetros de separación del plano de fachada o a ser posible por la naturaleza de las obras, se suprimirán, poniendo en el edificio los cierres provisionales que protejan los accesos.

Art. 60. *Andamios y grúas.* — La instalación de andamios y grúas requerirá la concesión de licencia independiente de la de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y será objeto del pago de la tasa mensual correspondiente.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de tal manera que se evite todo peligro para operarios y para el tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y sí en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización.

Art. 61. *Apeos.* — Cuando el edificio así lo requiera, el propietario dispondrá de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza para la seguridad de los moradores del mismo, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

El apeo podrá llevarse a cabo bien por iniciativa de la propiedad, o bien de oficio por la autoridad municipal, previa visita de inspección de los servicios técnicos.

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

La necesidad de apeo urgente podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de visita de inspección o a instancia de otras autoridades o particulares.

Art. 62. *Derribos y demoliciones.* — La ejecución de obras de demolición, estará sujeta al previo otorgamiento de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo a las presentes ordenanzas y legislación que resultare de aplicación.

Antes de proceder al derribo de la edificación especialmente si su estado es ruinoso y las fincas colindantes no presentan un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en las condiciones de la licencia, adoptándose las precauciones convenientes para evitar la producción de polvo.

Art. 63. *Informe.* — Presentada la documentación y reportados los documentos que, en su caso, puedan exigirse, se informará el expediente por los técnicos municipales y por la Comisión Informativa de Urbanismo, que propondrá la concesión o denegación de la licencia y, en su caso, su condicionamiento.

Art. 64. *Escombros.* — Para llevar a cabo el vertido de escombros será obligatoria la utilización de contenedores, salvo que, a la vista de la dimensión de la obra, el volumen de escombros, las zonas sin urbanizar, etc. sea autorizada otra forma de apilar los materiales.

Los contenedores no deberán permanecer llenos durante más de cuarenta y ocho horas sin ser retirados. Asimismo, todos los materiales sobrantes deberán ser retirados de la vía pública antes de las cuarenta y ocho horas, a partir de la finalización de la obra.

Los encargados o responsables de las obras en edificios tendrán la obligación de dejar todos los días, antes del anochecer, los frentes de las casas o solares limpios de escombros, materiales de construcción y tierras.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública ocupando más de 6 metros cuadrados de pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de las calles, debiendo dejar siempre el paso libre para el tránsito de vehículos.

SECCIÓN 2.ª DECLARACIÓN DE RUINA Y EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Art. 65. *Consideraciones generales.* — Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianerías).

Art. 66. *Declaración y alteración de la ruina.*

—*Declaración:*

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

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se aplicará lo establecido en el artículo 188.2 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Ayuntamiento o el alcalde dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble o desalojo de sus ocupantes.

Esas mismas disposiciones podrá adoptar la Alcaldía para corregir las deficiencias de la construcción que afectaren a la salubridad o seguridad.

—*Alteración de la ruina:*

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar motivadamente, bien a través de criterios técnicos o bien porque el edificio esté en el catálogo municipal, la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en el plazo de seis meses las necesarias obras de conservación hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo. Cuando el municipio opte por esta operación, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondientes a la mitad del valor de las edificaciones excluido el suelo.

Art. 67. *Expedientes de ruina, procedimiento.* — La declaración de ruina se hará siempre previo expediente, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de la denuncia.

Los técnicos municipales y sus auxiliares, están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinosas.

Las solicitudes de declaración de edificio ruinoso, por parte del propietario, se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento.

Art. 68. *Ruina inminente.* — Si la construcción se hallare en tal estado que permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a éstos de la necesidad del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente, sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía del interés público.

Cuando del expediente no resulten fundamentos bastantes para la declaración de finca ruinosas y si sólo desperfectos susceptibles de normal reparación, que afecten además a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado.

La autoridad municipal ordenará, a costa del propietario, el apuntalamiento del edificio que lo precise, siempre que lo juzgue oportuno, a cuyo pago estará afectada la finca de que se trate.

Art. 69. *Ejecución subsidiaria.* — Los actos de las Corporaciones locales son inmediatamente ejecutivos, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 51 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. El incumplimiento de éstos por los ciudadanos facultará a la Administración Local a la consecución del fin de éstos a través del procedimiento de ejecución forzosa o el de ejecución subsidiaria, conforme a lo dispuesto en los artículos 93 y siguientes de la precitada Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

Capítulo VI

Condiciones de la edificación

Art. 70. *Contenido y alcance.* — Las presentes ordenanzas tienen por objeto determinar las condiciones generales de las edificaciones e higiénico-sanitarias que regirán en el término municipal de Tauste, sin perjuicio de las específicas que el Plan General establece para cada zona en suelo urbano y las que establezcan los distintos planes parciales y especiales que se aprueben definitivamente en desarrollo del planeamiento general.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, DEFINICIONES

Art. 71. *Aprovechamiento medio.* — El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

Art. 72. *Edificabilidad.* — Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados de superficie construida edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá la totalidad de la superficie construida de las partes de los edificios, principales o secundarios situados en la parcela, según se determina en el apartado siguiente.

Mientras no se exprese lo contrario la edificabilidad se entenderá referida a la superficie neta de la parcela edificable (edificabilidad neta).

La edificabilidad bruta se entiende referida a la totalidad de la superficie de una parcela, unidad de ejecución u otro ámbito de suelo preestablecido, comprendiendo los terrenos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

Art. 73. *Cómputo de superficie edificada.* — A efectos del cálculo de la superficie edificada computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida:

—Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de semisótano, planta baja, entreplanta y plantas alzadas, a excepción de los semisótanos que cumplan las condiciones especificadas más abajo.

—Los aprovechamientos bajo cubierta, contabilizarán únicamente en las zonas de altura libre superior a 1,50 metros.

—Los cuerpos abiertos, volados o no, cubiertos, según las consideraciones que se establecen al definir la superficie construida.

No se incluyen en dicho cómputo los elementos siguientes:

—Pacios interiores de parcela, cerrados o abiertos.

—Porches y accesos a garajes y portales en planta baja.

—Cuerpos abiertos, volados o no, sin cubrir.

—Sótanos.

—Semisótanos cuyo techo no esté situado a más de 1,20 metros de altura sobre la rasante de la acera en la fachada del edificio y que se destinen y vinculen registralmente a los usos comunes al servicio del edificio, de estacionamiento, cuartos de instalaciones, bodegas en vivienda unifamiliar y cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 6 metros cuadrados por vivienda.

—Entrecubiertas destinadas a usos comunes al servicio del edificio: cajas de escalera, cuartos de instalaciones o cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 6 metros cuadrados por vivienda, vinculados registralmente a dichos usos, siempre que los faldones cumplan las condiciones señaladas en las ordenanzas para permitir su construcción por encima de la altura máxima.

Art. 74. *Superficie construida.* — Se entiende por superficie construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

Los cuerpos abiertos, volados o no, balcones o terrazas, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados en tres de sus lados por paredes. Cuando se hallen limitados únicamente por uno o dos lados por paredes, se computará únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma.

Superficie construida por vivienda es la que resulta para cada una de las viviendas, medidas en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes del edificio.

Superficie construida de locales de negocio es la que resulta para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que el apartado anterior.

Art. 75. *Superficie útil.* — Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos verticales estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

En las viviendas y locales acogidos a protección oficial, se utilizarán los criterios de medición establecidos en la reglamentación aplicable a los mismos.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LA PARCELA, DEFINICIONES

Art. 76. *Parcela.* — Parcela es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo. Superficie de parcela o, abreviadamente, parcela neta, es la superficie que resulta de restar a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

Parcela mínima, es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite la edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

Linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras.

Art. 77. *Alineaciones oficiales.* — Son alineaciones las líneas establecidas por el Plan General u otros instrumentos que lo desarrollan, o aquellas definidas por las edificaciones existentes de hecho que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos, bien sean públicos o privados, así como las líneas de fachada cuando vengan expresamente señaladas por el planeamiento en vigor.

Alineaciones oficiales son las establecidas por el planeamiento en vigor, definiéndolas expresamente o recogiendo las existentes de hecho.

Alineaciones no oficiales son las existentes de hecho no recogidas por el planeamiento o las previstas en planos o normas no vigentes.

Las alineaciones oficiales son obligatorias para todos los ciudadanos que soliciten licencia de construcción, quienes no podrán edificar sin solicitar y obtener previamente sobre el terreno, las líneas de fachada y rasantes del suelo que les correspondan en virtud del planeamiento vigente que les sea de aplicación, las cuales serán señaladas por los Servicios Técnicos competentes del municipio.

Art. 78. *Rasantes.* — Se entiende por rasante, el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que actúa como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Art. 79. *Rasantes oficiales.* — Rasantes oficiales para las distintas vías públicas del término municipal de Tauste, son las que figuran en los planos de ordenación del suelo urbano del Plan General o las que, en lo sucesivo, se prevean o reajusten en los planes parciales o especiales o los estudios de detalle que se redacten como ampliación o complemento de dicho Plan y sobre los cuales haya recaído aprobación definitiva de los organismos superiores que tengan atribuida tal competencia.

Las rasantes oficiales son obligatorias para todos los ciudadanos que soliciten licencia de construcción, quienes no podrán edificar sin solicitar y obtener previamente sobre el terreno, las líneas de fachada y rasantes del suelo que les correspondan en virtud del planeamiento vigente que les sea de aplicación, las cuales serán señaladas por los servicios técnicos competentes del municipio.

Art. 80. *Líneas de fachada.* — Líneas de fachada son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no con las alineaciones o con los linderos de la parcela.

Las líneas de fachada que resulten de la aplicación de las presentes ordenanzas, podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y volados en las condiciones que se establecen en las mismas.

—Fuera de línea: Cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.

—En línea: Si ambas coinciden.

—Retranqueados: Si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

Art. 81. *Ocupación.* — La ocupación máxima de la edificación en cada parcela puede definirse de acuerdo con los dos siguientes parámetros:

a) La superficie, en metros cuadrados, determinada por el polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

b) La fracción de parcela neta que puede ser ocupada por la edificación.

Puede referirse a la totalidad de la edificación o a distintas plantas, en cuyo caso se especifican éstas.

Superficie ocupada es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos, cuerpos abiertos y construcciones bajo rasante en el interior de la parcela, y excluyendo los vuelos sobre la vía pública, y aleros y marquesinas que sobresalgan de los muros de fachada o medianiles.

A efectos del cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamiento, con régimen de utilización no lucrativo.

Superficie libre no edificable es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

Art. 82. *Fondos.* — Fondo de la edificación es la distancia medida en perpendicular, desde la alineación oficial o la fachada exterior recayente a la calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela, de manzana o a otra calle.

Fondo máximo edificable es el límite máximo por encima del cual no puede edificarse aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Fondo mínimo es aquel que puede ser edificado en toda la longitud de fachada y con la altura permitida, aunque ello suponga un coeficiente de edificabilidad u ocupación superior a los establecidos por las ordenanzas. En dicho caso no se permitirá el aprovechamiento de la entrecubierta.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

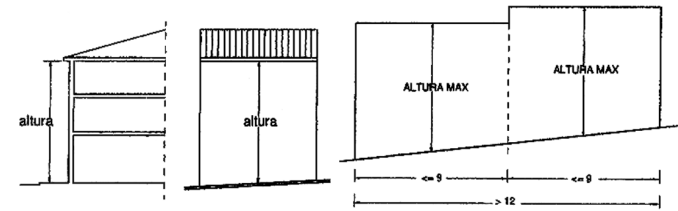
Art. 83. *Plantas.* — El número de plantas de una edificación es el cómputo del número total de plantas, incluyendo las plantas de piso, planta baja y semisótanos cuya cara inferior de forjado de techo sobresalga más de 1 metro por encima de la rasante en el punto medio de la acera.

Altura libre de plantas es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

Art. 84. *Forma de medir la altura.* — Altura del edificio en edificación residencial es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura en edificación residencial.

Altura del edificio en edificación industrial es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera, hasta el punto mas alto de la edificación industrial (cubrería del edificio, o petos si se trata de una cubierta planta), incluyendo petos y elementos estructurales.

En ambos casos, esta altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

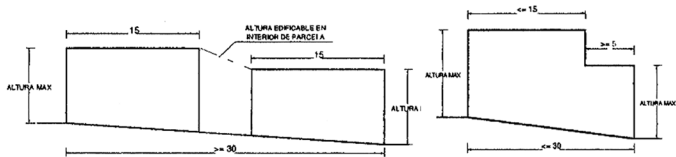


a) En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro no deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Si la pendiente de la alineación es tal que obliga a cambios de altura, siempre que la fachada tenga una longitud de más de 12 metros, deberá cambiarse el nivel de forjados en frentes de fachada menores o iguales a 9 metros, en ese caso, la altura se medirá en el punto medio de cada uno de los tramos.

Para edificaciones retranqueadas de linderos y alineaciones, el plano de rasante a considerar para el cálculo de la altura será el plano horizontal que pasa por la cota obtenida de la media aritmética de las cotas de rasante de los vértices de la ocupación del edificio. En el caso de solares en esquina, se aplicará esta norma en las dos fachadas, adoptándose como máxima la altura inferior de las resultantes.

b) En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o desigualmente edificadas se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de 15 metros en el caso de la calle de mayor cota o altura máxima y 15 metros en el caso de la más baja. La línea que une estos dos fondos (gráfico 1, en parcelas con fondo superior a 30 metros) define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.

En caso de fondos menores de 30 metros (gráfico 2), se mantendrá siempre un fondo mínimo de 5 metros en la rasante o altura más baja, disminuyendo si es necesario el fondo correspondiente a la más alta.



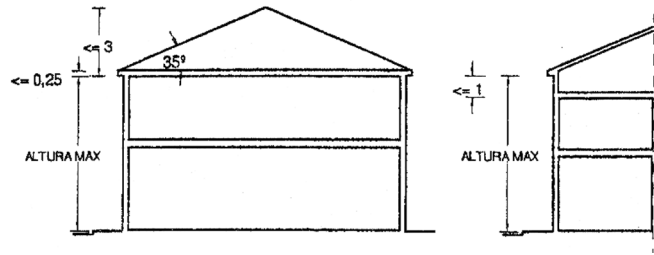
c) En solares en esquinas de calles con distinta altura reguladora, la altura del edificio se regula gráficamente en los planos de ordenación del suelo urbano, a escala 1:2000 ó 1:1000.

d) En solares que den frente a una plaza, placeta o similar, la altura máxima será la que corresponda a la calle de mayor ancho que concorra directamente a la plaza o espacio libre.

e) En calles de anchura irregular se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.

f) En manzanas con frente de fachada a calles cuyo lado opuesto no sea edificable (zonas verdes, etc.), o se rija por distinta ordenación, la altura será la correspondiente al ancho de la calle. Si no existiera calle interpuesta, regirá la altura mayor de las correspondientes a los dos frentes de manzana contiguos al de que se trate.

Art. 85. *Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.* — Se admiten únicamente las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:



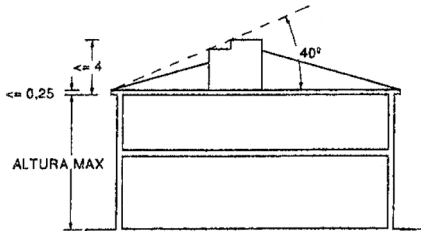
a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados, traza-do desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 3 metros por encima de la altura máxima permitida. El borde inferior de la losa del alero coincidirá como máximo con el plano de altura máxima permitida, siempre que no se encuentre a más de 1 metro sobre la cara baja del forjado de la última planta. El borde superior del alero se encontrará como máximo 25 centímetros por encima del borde inferior de la losa.

b) El espacio comprendido por los faldones de la cubierta podrá destinarse a cuartos de instalaciones generales del edificio o a trasteros sin iluminación directa, sin que ello compute a efectos del cálculo de la edificabilidad total, aplicando las determinaciones expuestas en el artículo 73. Cada uno de los trasteros tendrá una superficie útil no superior a 8 metros cuadrados, y no existirá un número mayor de trasteros que de viviendas o locales en el edificio. Registralmente, no podrá vincularse más de un trastero por vivienda.

c) El espacio comprendido por los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en estas ordenanzas, en la última planta incluida en el límite de la altura máxima.

d) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 40 grados trazados desde los bordes superiores del alero de fachadas exteriores, interiores y patios, ni sobrepasar la altura máxima visible del edificio.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y antenas colectivas de TV y FM, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento deter-minen las normas tecnológicas de la edificación o, en su defecto, el buen hacer cons-tructivo.



f) Se prohíben las pérgolas, toldos, o cualquier otro elemento de cobertura por encima de terrazas o cubiertas planas transitables.

g) En aquellas zonas en las que se permite cubierta plana, se autorizará la construcción de antepechos de remate de terraza o cubierta, con una altura máxima de 1,30 metros.

Art. 86. *Alturas de piso.* — Los pisos destinados a habitación u oficinas que exijan la presencia constante de personas tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros medida verticalmente de suelo a techo, y de 3 metros en comercios y servicios.

Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños, despensas y trasteros que reduzcan la altura libre hasta un mínimo de 2,20 metros. En el resto de piezas habitables de las viviendas se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

La planta baja, si se destina a vivienda, estará elevada al menos 30 centímetros sobre la rasante de la acera.

Se exceptúan de estas condiciones las viviendas existentes en el casco antiguo, que no puedan cumplirlas debido a su altura de techos, no quedando fuera de ordenación y pudiendo por tanto rehabilitarse en las mismas condiciones existentes. Si se derriba el edificio deberá cumplirse la normativa general.

Art. 87. *Sótanos.* — Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a superar la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se estará a lo dispuesto en el artículo 84, tomándose el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima será de 2,50 metros libres medidos. En aparcamientos se permite la colocación de conductos de instalaciones que reduzcan la altura libre a 2,20 metros como mínimo, siempre que no estén situadas en zonas de paso.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso al que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará en las condiciones señaladas en el artículo 100 de estas ordenanzas

Art. 88. *Usos en sótano.*

Prohibidos:

- Los usos de vivienda, residenciales, servicios industriales, comerciales y espectáculos.

Compatibles:

- Aparcamientos.
- Cuartos de instalaciones generales del edificio.
- Trasteros.
- Bodegas.

Art. 89. *Semisótanos.* — Se entiende por semisótanos los locales que tengan su techo a un nivel situado entre 0 y 100 centímetros por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente tomándose el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima cumplirá las mismas condiciones establecidas para los sótanos.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará de acuerdo con las condiciones señaladas en estas ordenanzas.

No computarán a efectos de la edificabilidad siempre que su techo no esté situado a más de 1 metro de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del edificio, y se vinculen registralmente a usos comunes al servicio del edificio como estacionamiento, cuartos de instalaciones, trasteros o similar. En los demás casos computarán a efectos de la edificabilidad.

Art. 90. *Usos en semisótanos.*

Prohibidos:

- Los usos de vivienda, residenciales, oficinas e industriales.

Compatibles:

- Aparcamientos
- Cuartos de instalaciones generales del edificio.
- Trasteros.
- Bodegas en vivienda unifamiliar.

Art. 91. *Planta baja.* — Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de acera o a 0,60 metros como máximo por debajo de ésta en el punto medio de la fachada o resulten ser los primeros que se hallan por encima de la misma.

Los accesos públicos se realizarán desde la vía pública o pasajes públicos, mediante escaleras o rampas, siempre que se trate de accesos exteriores. Se garantizará la accesibilidad de minusválidos, siendo de aplicación las normas de diseño contenidas en la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Los accesos públicos para uso comercial con venta directa al público serán independientes de los accesos de las viviendas.

Art. 92. *Usos en planta baja.* — Los permitidos por el Plan General para esa planta en la zonificación en la que se encuentre el edificio.

Para otros usos que no sean viviendas u oficinas se exigirá en estos locales una altura mínima de 3 metros libres, medidos desde suelo a techo o a falso techo si se proyecta, pudiendo reducirse esta altura hasta 2,20 metros en aseos, despensas y trasteros.

Si se destina a vivienda u oficinas, se estará a lo dispuesto en el artículo 86.

Art. 93. *Entrepantas.* — En los locales en planta baja podrán construirse entreplantas a partir de 4 metros desde la línea de fachada y a cota superior a la rasante, con las siguientes condiciones:

- La superficie máxima ocupada por la entreplanta no superará el 40% de la superficie del local de planta baja al que pertenece.
- La altura mínima libre de la entreplanta será igual o mayor de 2,40 metros, medidos desde suelo a techo o a falso techo si se proyecta. La altura libre del pavi-

mento de planta baja a la entreplanta será de 2,50 metros. Se permitirá reducir estas alturas a 2,20 metros siempre que el uso sea el de aseos, despensas o trasteros.

—Los usos permitidos serán los de los semisótanos, a excepción del aparcamiento. Se prohíben los usos que supongan la presencia permanente de público.

Art. 94. *Salientes y vuelos.* — En las fachadas se permitirán los siguientes salientes:

- Aleros.
- Balcones y miradores.
- Cornisas y molduras.
- Marquesinas, rótulos y toldos.

El arranque de vuelo estará, como mínimo, a 3 metros sobre la rasante de la acera en el punto más alto de la misma.

Los dimensiones máximas y mínimas de aleros, balcones y miradores se regulan en el artículo 52 del documento III, normas urbanísticas específicas.

No se permiten vuelos en patios de manzana.

Las cornisas y molduras se permitirán con saliente máximo de 10 centímetros y a más de 3 metros de altura.

El vuelo máximo de las marquesinas será la mitad de la anchura de la acera, hasta un máximo de 1,50 metros. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 centímetros. El vuelo máximo de los toldos será la anchura de la acera.

La altura mínima de marquesinas, rótulos y toldos será de 3 metros medidos entre la rasante de la acera y la parte más baja instalada. En ningún caso habrá apoyos en la vía pública. Se respetarán las condiciones estéticas indicadas para cada zona de suelo urbano.

Los cuerpos salientes deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo, excepción hecha de los vuelos de alero que podrán recorrer toda la longitud de la fachada.

Art. 95. *Patios de parcela o de luces y portales.* — En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a más de una vivienda o de zonas comunes, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de un tercio de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto de dicho patio, con un mínimo de 3 metros de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 3 metros. Su superficie mínima será de 9 metros cuadrados.

Quando no abran a dicho patio ventanas de cocinas dormitorios o salones, se cumplirán las anteriores especificaciones aunque se admitirá una superficie inferior a 9 metros cuadrados.

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a una sola vivienda, éstos deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de un tercio de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más elevado de dicho patio, con un mínimo de 2,50 metros de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 2,50 metros Su superficie mínima será de 8 metros cuadrados.

La altura del patio se medirá desde el nivel de pavimento de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la cara alta del forjado de la última planta de la edificación.

En caso de existir vuelos en los patios de luces, tanto de balcones como de aleros, éstos no podrán reducir las dimensiones mínimas expresadas en los párrafos anteriores.

Podrán establecerse mancomunidades de patio mediante documento público en el Registro de la Propiedad. Estos patios deberán cumplir todas las prescripciones anteriores relativas a patios. No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Los portales de fachada tendrán una anchura mínima en fachada de 2,20 metros.

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

Art. 96. *Aparcamientos, provisión de plazas.* — Todo edificio de nueva planta, para obtener licencia, deberá contar con una dotación de aparcamientos obligatoria que no podrá ser inferior, salvo casos debidamente justificados que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para la concesión de la licencia, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, a lo que a continuación se señala:

- Una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento.
- Una plaza por cada cuatro residentes o 100 metros cuadrados de superficie útil de uso residencial comunitario, hotelero, asistencial-socio-sanitario, y deportivo (el más desfavorable de los dos parámetros).
- Una plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie útil de uso comercial, de oficinas y de equipamientos de carácter administrativo, cívico, cultural, religioso y docente.
- Una plaza por cada 250 metros cuadrados para uso industrial.

Quando exista imposibilidad física de disponer del número de plazas exigidas en el cuadro anterior, y tal imposibilidad sea contrastada por los servicios técnicos municipales, se eximirá del cumplimiento de esta ordenanza, salvo que un radio menor de 100 metros, con centro en la edificación de que se trate, se pueda disponer del número total o parcial, de plazas exigibles, en cuyo caso el peticionario de licencia acreditará la vinculación de éstas a las viviendas o locales objeto de la nueva construcción.

Quedan eximidos del cumplimiento de los mínimos anteriores, los edificios que se levanten en la zona de Casco Histórico (CH).

El aparcamiento podrá situarse:

- En el interior de la parcela
- En el interior de la edificación, sea en sótano, semisótano o planta baja.

c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b), no podrá desligarse la enajenación o tramitación de las plazas de aparcamientos, de las de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En el caso c) la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba enunciadas.

Art. 97. *Aparcamientos, normas de construcción.* — Los garajes-aparcamientos, sea o no obligatoria su provisión, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Garajes colectivos.

Acceso de vehículos:

Para estacionamientos o gajes de capacidad no superior a setenta y cinco plazas, la anchura mínima del acceso será de tres metros, libres de cualquier obstáculo, aunque fuera puntual. Si la capacidad fuera superior a setenta y cinco plazas, deberán establecerse bien dos accesos de la anchura anterior cada uno, bien uno solo de 5,50 metros, que será como en el anterior caso, libre de cualquier obstáculo, aun de los puntuales.

Los garajes y estacionamientos de capacidad superior a tres plazas dispondrán, en su acceso, de un porche o espacio inmediato a la vía pública, e incorporando a ella, cuyo fondo será, al menos de cuatro metros. La pendiente, en esta parte del acceso no podrá ser superior al 4% y la puerta de entrada al local se retranqueará respecto a la línea de fachada al menos los cuatro metros dados como fondo mínimo de este espacio.

El acceso de vehículos mediante apartaos elevadores se autorizará exclusivamente en casos de imposibilidad técnica de establecer los accesos por los procedimientos habituales (pasillos o rampas) y solo para estacionamientos o garajes de capacidad inferior a catorce plazas. En cualquier caso, se estará lo dispuesto en el párrafo anterior.

De situarse los accesos de vehículos en las travesías de carreteras o en lugares afectados por éstas, será preceptivo y vinculante el informe del órgano competente.

Accesos para peatones:

Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso, por ascensores. Si la capacidad del garaje es mayor de 8 plazas existirá, al menos, un acceso de peatones independiente del de vehículos.

Estos accesos serán de 1 metro de anchura como mínimo, y su características se ajustarán a las prescripciones en cuanto a evacuación que señale la normativa de prevención de incendios en vigor.

Dimensiones de las plazas de estacionamiento:

La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, será de 2,20 metros de anchura y 4,50 metros de longitud mínima. La anchura podrá quedar reducida puntualmente por pilares o pasos de instalaciones hasta un mínimo de 2 metros.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón, la longitud mínima se incrementará en 50 centímetros.

Dimensiones de los pasillos de circulación:

Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes:

En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45°, 3 metros

En calles con estacionamiento en batería, o en espina con ángulo mayor de 45°, 4,50 metros

En los pasillos solamente podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza de aparcamiento.

Alturas mínimas:

En todo garaje o estacionamiento, la altura mínima, libre de cualquier obstáculo, incluso los puntuales, como cuelgues o jácenas o instalaciones, será de 2,20 metros, en todas las plantas.

Rampas:

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20% y las rampas con vuelta o giro el 14%.

Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 metros.

La meta de acceso de las mismas será de, al menos, 4 metros de fondo y 4% de pendiente máxima.

Ventilación:

Todos los garajes y aparcamientos tanto públicos como privados, deberán disponer de la ventilación suficiente que garantice que en ningún punto de los mismos pueda producirse acumulación de contaminantes debido al funcionamiento de los vehículos.

En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 metro cuadrado por cada 400 metros cuadrados de superficie del local.

Cuando resulte insuficiente la ventilación natural, se instalará ventilación forzada, que deberá garantizar un mínimo de seis renovaciones por hora.

Saneamiento:

Deberán disponerse sumideros con su correspondiente red de saneamiento, dispuesta de forma que, en caso de derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se impida el paso de los mismos al alcantarillado de servicio, exigiéndose cámara de separación de grasas registrable para evitar dicho paso, y dispositivos de limpieza del tramo final del vertido.

2. Garajes de viviendas unifamiliares.

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

—La superficie útil mínima será de 14 metros cuadrados.

—Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,50 metros y 5 metros de anchura y longitud, respectivamente, sin que las puertas proyectadas puedan invadir el área mínima exigida para la plaza de aparcamiento.

—El ancho mínimo del camino de acceso o rampa si la hubiese será de 2,70 metros

—La espera de la rampa si la hubiere será como mínimo de 2,70 metros de anchura por 3,50 metros de profundidad, con una pendiente máxima del 6%.

—Se admite la ventilación natural por comunicación directa con el exterior.

—Deberá disponer de desagüe conectado a la red de alcantarillado.

Capítulo VII

Condiciones higiénico-sanitarias y medioambientales de la edificación

Art. 98. *Evacuación de aguas residuales.* — En toda nueva construcción en suelo urbano deberá ejecutarse una acometida a la red de alcantarillado para las aguas residuales, quedando prohibida la evacuación a pozos ciegos, a acequias, fuentes, barrancos, ríos o directamente al nivel freático.

Cada finca deberá tener su red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo propietario.

Como principio general no se autorizará más que una acometida a cada finca. Únicamente podrán hacerse dos o más acometidas cuando se incluya adecuada justificación técnica para ello, en razón de las características especiales de la construcción o de la parcela.

La acometida general de aguas residuales contará con una arqueta general dentro del edificio y un ramal de acometida. La arqueta general se ubicará en el interior del edificio, en zona fácilmente accesible. Su tapa será practicable y su cierre hermético. En las parcelas de uso industrial esta arqueta obligatoria en la acometida de saneamiento servirá para control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

Si el efluente no cumple con las características de los vertidos admisibles en el alcantarillado municipal de acuerdo con los descrito en el artículo 102 de las normas subsidiarias y complementarias de la provincia de Zaragoza, el propietario estará obligado a la depuración individual en la parcela.

Art. 99. *Evacuación de aguas pluviales.* — No se realizará el vertido de las aguas pluviales de los edificios directamente a la vía pública, salvo por autorización municipal expresa. Las bajantes de aguas pluviales podrán discurrir por el exterior de las fachadas hasta una altura mínima de 3 metros sobre la rasante, a partir de la cual deberán introducirse en el edificio.

Art. 100. Evacuación de humos y gases.

Instalaciones de combustión:

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 kilocalorías por hora, deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y comprobación previa a su funcionamiento.

Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normativa complementaria, además de lo establecido por la normativa en materia de control integrado de la contaminación.

Queda terminantemente prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

Dispositivos de evacuación:

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión u otras actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará al menos en 1 metro el punto de cubierta más alto del edificio propio o colindante en un radio de 15 metros. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

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

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humo, efectuando dicha limpieza siempre que ello fuera necesario. Deberán asimismo instalarse obligatoriamente chimeneas en las mismas condiciones en talleres, hornos incineradores, industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación, establecimientos de hostelería, limpiezas de ropa y tintorerías, e instalaciones de pinturas.

Evacuación de gases:

En todas las piezas de viviendas o locales en las que puedan producirse gases u olores (cocinas, baños, despensas, cuartos de basuras, etc.), y no tengan ventilación directa al exterior, existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice un perfecto funcionamiento. Dichos conductos serán independientes de los de evacuación de humos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

En las cocinas será obligatoria la disposición de conductos de ventilación, independientes de los de evacuación de humos y gases, a los que no podrán conectarse aparatos de extracción forzada de humos.

Con el fin de garantizar la evacuación de gases de los locales comerciales cuando se desconoce la futura ubicación en ellos de los cuartos a ventilar, se dispondrán conductos independientes de evacuación de gases hasta el techo de los locales comerciales, a razón de un conducto cada 100 metros cuadrados de superficie útil del local.

Los vestíbulos de independencia, zonas de trasteros, etc., deberán disponer de ventilación adecuada según establece la norma NBE-CPI-96 o normativa que la sustituya.

Aparatos de climatización:

Los aparatos de climatización en fachadas estarán a una altura mínima de 3 metros, medidos entre la rasante y la parte más baja del aparato, no sobresaldrán respecto del paramento de la fachada, y no sacarán al exterior humos o líquidos, que deberán ser recogidos interiormente. Se prohíbe su colocación en zaguanes o retranqueos de fachada.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales se realizará de forma que se mantengan las siguientes distancias a huecos de ventanas próximos:

a) Si el volumen de aire evacuado es inferior a 0,20 metros cúbicos por segundo, el punto de salida distará como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical.

b) Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,20 y 1 metro cúbico por segundo, el punto de salida distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en su mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 metros. Si se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros, y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

c) Si el volumen de aire evacuado es superior a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación deberá ser a través de chimenea en las condiciones establecidas para la evacuación de humos. Su nivel sonoro máximo será el establecido para el uso industrial en cada zona.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo exterior.

La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios exteriores, ni constituir un elemento discordante con la composición.

Art. 101. Eliminación de basuras.

Evacuación de basuras:

En los edificios residenciales, de oficinas, equipamientos, etc. excepto en las viviendas unifamiliares, será obligatoria la disposición, en cada uno de los portales de acceso a los bloques de escalera en planta baja, de departamentos independientes para el alojamiento del cubo de basura.

Irán provistos de toma de agua y sumidero sifónico, estarán ventilados mediante conducto de ventilación independiente, y sus dimensiones se ajustarán a las prescripciones señaladas en la norma citada.

Vertido de residuos sólidos:

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos fuera de los vertederos y depósitos autorizados a tal efecto.

Se establece la obligatoriedad de poseer autorización municipal para el establecimiento de depósitos, vertederos y tratamientos particulares de residuos sólidos, con arreglo a la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Art. 102. Comunicaciones verticales en las viviendas.

Escaleras de uso común:

Anchura: Hasta doce viviendas, 1 metro. De doce a treinta y dos viviendas, 1,20 metros.

Número de escaleras: Una escalera cada treinta y dos viviendas o fracción.

Peldaños: Huella, anchura mínima, 0,27 metros libres. Tabica, altura máxima, 0,19 metros libres. Número máximo de peldaños en cada tramo, dieciséis peldaños.

Rellanos: La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera. Cuando existan puertas de acceso a viviendas, las mesetas tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

Ventilación e iluminación exterior: En todos los edificios de tres o más plantas sobre rasante, será preceptiva la ventilación e iluminación exterior directa a fachada, patio de manzana o patio de luces, con tantos huecos como plantas, excepto la planta baja, con superficie mínima de la anchura necesaria de escalera.

En edificios de menos de tres plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura, y en él será inscribible un círculo de 1,10 metros de diámetro.

Escaleras de uso privativo:

En viviendas unifamiliares o en el interior de viviendas en dúplex, se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, así como escaleras interiores sin ventilación ni iluminación natural.

Ascensores:

En todas las construcciones de nueva planta será obligatoria la instalación de ascensores según las NTE del Ministerio de la vivienda cuando la altura máxima servida por escaleras supere los 10,75 metros. Se instalará un ascensor por cada cinco viviendas o fracción.

Art. 103. Aislamiento acústico y térmico.

Nivel de emisión de ruidos:

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CA-88 y la normativa sectorial aplicable, y a lo dispuesto a continuación.

En todas las zonas del suelo urbano, excluidas las áreas industriales, el nivel de los ruidos transmitido por cualquier foco emisor, no superará los límites de 35 dB (A), entre las 8.00 y las 22.00 horas y de 30 dB (A), entre las 22.00 y las 8.00 horas. Esta medición se efectuará a una distancia de 10 metros de los límites del foco emisor en espacios exteriores o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda afectada más próxima.

En las zonas industriales del suelo urbano, calificadas con grado I1 o I2, este nivel de emisión, no superará los límites de 55 dB (A), entre las 8.00 y las 22.00

horas y de 45 dB (A), entre las 22.00 y las 8.00 horas. Esta medición se efectuará a una distancia de 10 metros de los límites del foco emisor en espacios exteriores.

En aquellas parcelas industriales limítrofes con áreas calificadas de uso residencial se garantizarán los niveles de emisión descritos en el párrafo primero tanto en cualquiera de las viviendas próximas como en las calles de separación entre zonas industriales y residenciales.

Aislamiento acústico:

En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación, NBE-CA-88, condiciones acústicas de los edificios, y la normativa sectorial aplicable.

Las actividades de hostelería (salas de baile, discotecas, bares, etc.), espectáculos, industriales y de equipamiento que puedan considerarse como foco de ruido y que estén situadas en zonas calificadas de uso residencial, deberán garantizar con cualquier recinto contiguo y con el exterior, mediante tratamiento de insonorización adecuado, un aislamiento acústico de 45 dB. si ha de funcionar en el horario comprendido entre las 8.00 y las 22.00 horas y de 60 dB. si su horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

En aquellas parcelas industriales limítrofes con áreas calificadas de uso residencial se garantizarán en todos su cerramientos, mediante tratamiento de insonorización adecuado, un aislamiento acústico de 45 dB. si ha de funcionar en el horario comprendido entre las 8 y las 22 horas y de 60 dB. si su horario de funcionamiento está comprendido entre las 22 y las 8 horas, aunque sea de forma limitada.

Aislamiento térmico:

Con respecto al aislamiento térmico, se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CT-79.

Art. 104. Tendedores. — En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendedo de ropa al exterior. En caso de que éste se realice hacia la vía pública, deberá estar protegido de vistas desde la calle, habilitándose tendedores de superficie mínima de 2 metros cuadrados, cerrados con celosías, rejías, etc. que impidan la visión directa desde la vía pública de la ropa tendida, a la vez que garanticen su ventilación.

Art. 105. Energías medioambientales. — Se fomentará el empleo de energías renovables en las edificaciones sujetas a licencia en suelo urbano.

Se autoriza la colocación de placas solares en la cubierta de las edificaciones en todas las zonas del suelo urbano. En las áreas incluidas en conjuntos catalogados, estas instalaciones no serán visibles desde la vía pública.

Art. 106. Supresión de barreras arquitectónicas. — Al objeto de facilitar el acceso a los espacios públicos por parte de personas con minusvalías físicas que afecten a su aparato motor se indica a continuación unas normas mínimas, de obligado cumplimiento en todo el término municipal de Tauste, sin perjuicio de las que al respecto existan o puedan dictarse por parte de la Administración Autonómica o del Estado.

Ámbito de aplicación:

Las condiciones de accesibilidad que se indican en los apartados siguientes serán de obligatorio cumplimiento en todos los edificios e instalaciones que impliquen un uso público, tales como edificios docentes, culturales o recreativos, religiosos, administrativos, asistenciales, deportivos, vías públicas o parques, siempre que su capacidad exceda de 50 personas.

Accesibilidad:

En todas las edificaciones y espacios a que afectan las presentes normas tenderá a garantizarse una adecuada accesibilidad, entendiendo por tal la posibilidad de desplazamiento libre: de personas minusválidas, disfrutando del uso y función, de la edificación o espacio, de forma autónoma.

Las rampas, pasos, corredores o escaleras deberán plantearse dentro de los límites de la parcela edificable y nunca podrán invadir la acera.

Elementos constructivos:

Al objeto de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior se dispondrán, cuando así resulte necesario, los siguientes elementos:

a) Pasos y corredores: Tendrán una anchura mínima libre en todos sus puntos, de 1,80 metros

b) Rampas: La pendiente máxima de éstas será del 8%, salvo que el desnivel a salvar fuera inferior a 35 centímetros, en cuyo caso la pendiente no superará el 11%. Cada 10 metros de longitud de rampa deberá preverse un descansillo de dimensiones no inferiores a 1,50 por 1,50 metros

La anchura de la rampa será como mínimo de 1,10 metros cuando fuese de dirección única. En las de doble dirección la anchura mínima será de 1,80 metros salvo que su longitud fuere inferior a 3 metros en cuyo caso la anchura mínima será, igualmente, de 1,10 metros

Toda rampa dispondrá de barandilla con un pasamanos situado entre las cotas más 0,75 y más 0,86, referidas a pavimento de rampa, y otros 15 centímetros por encima del anterior. El perímetro de la rampa será antideslizante y preferentemente rugoso.

Los niveles de acceso a garajes de las nuevas edificaciones deberán coincidir con las rasantes del badén de salida a la vía pública, sin dejar desniveles. Por lo tanto, no se permitirá en las aceras una pendiente mayor del 4%.

c) Escaleras: Será de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico, la anchura mínima será de 1,20 metros con peldaños de huella no inferior a 30 centímetros y altura de tabica no superior a 16 centímetros. Las gradas serán de perfil continuo sin resalles ni aristas vivas y dispondrán, al menos en su canto de material antideslizante.

d) Ascensores: Cuando resultase obligatoria la instalación de aparatos elevadores, por el número de plantas a servir, o por no disponer de rampas estos responderán a las siguientes características:

—La cabina tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 1,40 metros de fondo por 1,10 metros de anchura.

—Las puertas serán telescópicas con hueco mínimo de paso de 0,85 metros y frente a ellas deberá existir un espacio libre de obstáculos de 1,50 metros por 1,50 metros.

—En el interior de cabina se evitarán alfombras u otros pavimentos no fijos. La botonera se dispondrá de tal modo que todos los pulsadores queden accesibles por personas sentadas en silla de ruedas. Finalmente, en uno cualquiera de los laterales de la cabina se instalará una barandilla a una altura de 0,90 metros del pavimento.

e) Aseos: En todos los edificios a que obligan las presentes normas se dispondrá al menos de un aseo para su uso por minusválidos. En estos cuartos de aseo existirán como mínimo un lavabo y un inodoro, las dimensiones serán tales que se pueda inscribir un círculo, libre de todo obstáculo, de 1,50 metros de diámetro. El acceso será mediante: puerta de hoja mínima 85 centímetros, con apertura hacia el exterior o corredera. El asiento del inodoro quedará a una altura de 0,45 a 0,50 metros, sobre el pavimento, la parte alta del lavabo no quedará mas alta de 0,85 metros. Para una más fácil utilización del inodoro se dispondrá junto a él de una barandilla asidero de altura entre 0,75 metros y 0,85 metros.

Art. 107. *Condiciones de vivienda.*

Vivienda exterior:

Toda vivienda tendrá condición de exterior, de tal manera que, al menos en una longitud de tres metros, una pieza habitable destinada a estancia tendrá frente a calle, plaza o jardín público.

Programa y superficie mínima de vivienda:

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación destinada a comedor-cuarto de estar, una cocina, un dormitorio para dos camas y un cuarto de aseo compuesto por, bañera, lavabo e inodoro. En total, ninguna vivienda tendrá menos de 50 metros cuadrados de superficie útil.

Dimensiones mínimas:

Las piezas principales de la vivienda tendrán las siguientes superficies mínimas:

Comedor-cuarto de estar, 16 metros cuadrados.

Cocina, 7 metros cuadrados.

Cocina-comedor-estar, 21 metros cuadrados.

Dormitorio de dos camas, 10 metros cuadrados.

Dormitorio de una cama, 7 metros cuadrados.

Ventilación e iluminación:

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de hueco con superficie no inferior a un octavo de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros y en los baños o aseos sin ventilación natural, deberá existir ventilación por medio de chimeneas que aseguren la renovación del aire.

Art. 108. *Condiciones de locales públicos y uso diferente al de vivienda.*

Ventilación e iluminación:

Los locales destinados a usos distintos del de vivienda, deberán estar dotados de ventilación e iluminación natural y/o artificial.

La ventilación e iluminación natural han de establecerse por huecos de fachada a vía pública, a espacios libres o a patios de parcela, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el apartado.

La superficie de tales huecos no será menor de un décimo de la superficie total de los locales utilizables por el público y los que exijan permanencia continuada de personal.

De no darse tales condiciones se exigirá ventilación e iluminación artificial que deberá garantizar al menos dos renovaciones del volumen de aire total del local por cada hora y nivel de iluminación acorde con el uso concreto del local y no menor, en ningún caso, de 60 lux.

Los locales destinados a almacén, o uso similar, que no impliquen permanencia habitual de personas, deberán estar dotados de sistema de ventilación, bien natural, bien artificial o forzada por medio de conductos-chimenea.

Servicios sanitarios:

Los aseos y servicios sanitarios deberán ser independientes para cada sexo, salvo que el tipo de establecimiento no lo requiera a juicio de los servicios técnicos municipales, y hallarse claramente diferenciados con letreros indicadores. Las entradas se dispondrán de manera que sus interiores no se puedan observar desde lugares de paso o trabajo.

El aseo mínimo constará de lavabo e inodoro, debiendo existir entre el local que contenga a este último y la zona de paso otro interpuesto que podrá utilizarse para la colocación del lavabo. El compartimento del inodoro tendrá una superficie mínima, de 1,60 metros cuadrados, siendo su dimensión menor de 0,80 metros, como mínimo. La ventilación se resolverá, bien directamente al exterior o bien según se establece en el apartado.

El número de servicios se ajustará a la escala siguiente, dada en función de la capacidad o aforo de cada local. Si tal aforo no viniera prefijado por su amueblamiento u otras circunstancias se considerará una capacidad de una persona por cada metro cuadrado de superficie destinada al público.

—Capacidad inferior a ciento cincuenta personas: Un lavabo, un inodoro y un urinario en aseo de hombres, y un lavabo y un inodoro en aseo de mujeres.

—Capacidad entre ciento cincuenta y trescientas personas: Dos lavabos, dos inodoros y dos urinarios en aseo de hombres, y dos lavabos y dos inodoros en aseo de mujeres.

—Capacidad entre trescientas y quinientas personas: Dos lavabos, dos inodoros y cuatro urinarios en aseo de hombres, y dos lavabos y cuatro inodoros en aseo de mujeres.

A partir de esa capacidad se añadirá un aparato más, de cada tipo y en cada servicio, por cada doscientas cincuenta personas mas, o fracción.

Capítulo VIII

Condiciones de las obras de urbanización

Art. 109. *Abastecimiento de agua.* — A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones mínimas de la dotación de agua serán de 350 litros por habitante y día, en uso doméstico, y de 0,5 litros por segundo y hectárea, para zonas verdes y otras.

Con carácter general, y excepto en los casos en los que concurran circunstancias especiales, los proyectos de urbanización deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Deberá hacerse una sola acometida a cada parcela con un diámetro de 3/4 de pulgada, en tubería de polietileno de 10 atmósferas, con piezas de latón. Con aprobación de los servicios técnicos municipales podrá colocarse un diámetro superior. La acometida terminará en una llave de paso de esfera metálica recogida en arqueta con paredes de hormigón y un tamaño de 40 x 40 centímetros, o 40 de diámetro con tape, del tipo hidráulica o hispacast y la inscripción “agua”.

2. Los puntos bajos de las redes tendrán un desagüe de diámetro 80 milímetros conectado con la red de alcantarillado, siendo el número mínimo imprescindible de desagües determinado por los servicios técnicos municipales. Los puntos elevados tendrán una ventosa de tipo EURO-20 de diámetro mínimo de 60 milímetros, ubicada en el pozo de registro correspondiente.

3. Si la finca es de una sola vivienda, se colocará el contador en su fachada a una altura de 80 a 120 centímetros y con un tape homologado.

4. Si la finca es de varias viviendas, deberá contar con un cuarto situado en zona común, dentro del cual se instalará la batería de contadores con llave de corte general y desagüe sifónico conectado con la red particular de saneamiento.

5. La batería de contadores, una vez cortado el suministro provisional del agua para obras (que habrá de hacerse al finalizar las mismas) se quedará de tal forma que el agua no pueda pasar directamente a las viviendas, cuartos de instalaciones, locales, etc., para lo cual se colocarán tapones debidamente precintados en la futura ubicación del contador. El usuario del piso o local, para obtener agua, deberá personarse en el Ayuntamiento o empresa adjudicataria del servicio, con el boletín del instalador de la fontanería, y, en su caso, la cédula de habitabilidad y la licencia municipal de primera utilización y ocupación, y darse de alta en el suministro. Una vez cumplido este requisito, se le colocará el contador.

6. Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente, que establecerá las “pérdidas de carga” y “diámetros óptimos”. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.

7. Las redes contarán con hidrantes del tipo IRUA HA2-100 o similar, con dos bocas de 70 tipo Barcelona, conectados a la red con tubería de fundición dúctil de 100 milímetros. Se situarán cada 200 centímetros o donde indiquen los servicios técnicos municipales.

8. Se instalarán bocas de riego del tipo IRUA-Bri 45 o similar, conectadas a la red con tubería de polietileno diámetro 1 1/4 de pulgada y 10 atmósferas, mínimo una cada 50 metros.

9. Las pruebas de las tuberías generales y acometidas deberán hacerse en presencia de los servicios técnicos municipales y del concesionario del servicio de agua, y las obras se realizarán bajo su supervisión. La presión para las pruebas será de 14 kilogramos por centímetro cuadrado.

10. Las tuberías serán de fundición dúctil con recubrimiento interior de poliuretano para diámetros superiores a 100 milímetros y de polietileno de 10 atmósferas para diámetros inferiores a 110 milímetros. La profundidad mínima será de 80 centímetros medidos en su cara superior.

11. Las válvulas serán de cierre elástico y recubrimiento interior con resinas epoxi, tres sistemas de cierre y eje de acero inoxidable, del tipo AVK.

12. Trazado de las conducciones. El trazado general deberá justificarse razonándose los criterios básicos utilizados, es decir: Sección adoptada, radios mínimo de curvas en plantas y alzado, pendientes y puntos altos y bajos, piezas especiales (ventosas, válvulas, etc.).

13. Dimensionamiento. El dimensionamiento hidráulico se realizará de acuerdo con las teorías comúnmente aceptadas, siendo obligatoria la inclusión de todos los cálculos, fórmulas e hipótesis empleados en su elaboración, será preceptivo el cálculo de velocidades y pérdidas de carga (la velocidad recomendada está entre 1,5 y 2,5 metros por segundo). En los tramos considerados en el proyecto, se evaluará el régimen de presiones, y las sobrepresiones debidas a los “transitorios hidráulicos”. Se recomienda, salvo justificación en contra, que la carga estática no supere las 6,5 atmósferas y la presión mínima en el piso más alto de una casa, no sea menor de 1,5 atmósferas.

Las redes deberán ser del tipo mallado, evitando finales de red. Se deberá considerar la conveniencia de instalar la tubería de cada calle bajo una de las aceras, a menos que la anchura de la calle aconseje colocarla en las dos aceras.

Art. 110. *Saneamiento.* — A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red municipal de alcantarillado.

Con carácter general, y excepto en los casos en los que concurran circunstancias especiales, los proyectos de urbanización deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Los pozos de registro tendrán un diámetro interior de 1,20 metros y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón H-175 o superior “in situ” o prefabricados. Las tapas serán del tipo Rexel Ø 60, cumpliendo la Norma EN-124/94. Se instalarán cada 40-50 metros o cada 70 metros si el DN es mayor de 50 centímetros, en los inicios del ramal, puntos de quiebro (vertical u horizontal), puntos de reunión y cambios de diámetro. Quedará garantizada la estanqueidad tanto de la obra de fábrica, como de las uniones concurrentes, o bien, entre las uniones de los elementos modulares (caso de ser prefabricados). El acceso se garantizará mediante pates normalizados de varilla de acero recubierta de polipropileno y colocados con separación máxima de 30 centímetros.

2. Las tuberías podrán ser de:

—Hormigón: Su diámetro mínimo será de 30 centímetros. Se recomiendan para diámetros superiores a 500 milímetros. Serán de la serie C con cemento sulforresistente donde sea necesario.

—PVC: Su diámetro mínimo será de 25 centímetros. Se recomiendan para diámetros hasta 50 centímetros. Serán del tipo color teja macizo para 4 atmósferas con junta elástica, clase 41, serie 5.

A ser posible tendrán continuidad dentro de los pozos de registro.

3. Cámaras de descarga. Se sustituirán por un pozo de registro en cabecera que contará con una acometida de agua de 3/4 de pulgada, con llave de esfera.

4. Sumideros. Se construirán con solera y paredes de hormigón H-175 y tendrán una rejilla de fundición. Se colocarán a una distancia de unos 30 metros y se conectarán preferiblemente a los pozos de registro.

5. Acometidas. Cada finca deberá tener una sola salida de aguas pluviales y fecales, salvo en los casos en que haya red separativa que se instalarán dos salidas (una para fecales y otra para pluviales). El diámetro mínimo será de 20 centímetros para tubería de hormigón y de 16 centímetros para tubería de PVC (de iguales características que la tubería general). Se recubrirán siempre con hormigón. Dichas salidas contarán en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en un lugar común y lo más accesible posible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta y con un desnivel entre el 2 y el 8%, se acometerá a la red general de alcantarillado o de pluviales por su parte superior y sin mermarle nada de su sección, o bien se acometerá a un pozo de registro por su parte inferior.

6. Pruebas. Las tuberías se probarán con la zanja abierta y carga hidráulica bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales y del concesionario del servicio.

7. Aliviaderos. Se realizarán caso de considerarse necesarios a criterio de los servicios técnicos municipales.

8. La profundidad mínima de las tuberías será de 80 centímetros en aceras y 100 centímetros en calzadas, medidos en su cara superior.

9. Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento de tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las tuberías generales a instalar a cargo del solicitante.

10. Dimensionamiento. Se justificará si la red es unitaria, separativa o mixta, aunque se diseñará con carácter unitario siempre que sea posible. Su dimensionamiento abarcará tanto los caudales de aguas negras como los caudales de aguas pluviales, considerándose un período de retorno de diez años.

11. Trazado. Cuando sea posible se proyectarán las redes bajo las aceras, pero siempre en lugares de fácil acceso. Su profundidad será la máxima posible en función del punto de evacuación, de las pendientes, y de la profundidad mínima exigida. Como mínimo estarán separadas 30 centímetros entre generatrices más próximas en horizontal y vertical con las redes de agua (siempre por debajo de ésta).

Art. 111. *Energía eléctrica.* — El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

En los casos urbanos consolidados no se autorizará el tendido aéreo colocado sobre apoyos o palomillas. Se admite la colocación de cables adosados a fachada en cada manzana, pero no se permite el cruce en aéreo de una manzana a otra.

Se autorizará la colocación de postes provisionales para la ejecución de determinadas obras, terminadas las cuales, los cables se adosarán a la fachada o se enterrarán en la canalización subterránea.

La dotación mínima de energía de eléctrica para uso doméstico será de 3 Kw por vivienda.

Las canalizaciones de nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la compañía suministradora (ERZ), y se construirán con los prismas tipo señalados en la normativa municipal. El hormigón será H-100 y los tubos tendrán un diámetro de 110, 140 ó 160 milímetros.

Cada 50 metros, o a la distancia que señale la Compañía, se colocarán arquetas fabricadas en hormigón H-150 que tendrán unas dimensiones de 60 × 60 × 100 centímetros. No tendrán solera, y en cada manzana, se sacarán de la arqueta o arquetas necesarias, dos conductos de PVC Ø 110 que se adosarán a la fachada. Los tapes de las arquetas cumplirán la normativa EN-124.

Antes de la redacción del proyecto de urbanización, será preceptivo solicitar las “condiciones de suministro” para que la compañía suministradora (ERZ) determine los condicionantes específicos (centro de transformación, alimentación en media tensión, etc.).

Cada finca existente o de nueva construcción, deberá tener una sola acometida eléctrica, la cual alimentará a la centralización de contadores, desde la que se suministrará a las viviendas, locales, garajes, servicios, etc., con las que cuente la finca.

Art. 112. *Telefonía.* — El tendido de nuevas líneas de distribución de telefonía o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

Las canalizaciones en las nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la compañía telefónica, a la que deberá consultarse previamente a la redacción del proyecto.

Los tipos de arquetas se ajustarán a los definidos en el RD 1/1998 de Instalaciones acceso a los servicios de telecomunicación. Los tapes de las arquetas M serán de 40 × 40 centímetros, con tape tipo hidráulica o hispacast y la inscripción “teléfonos”. La arqueta será igual a las de las acometidas de agua.

Cada finca existente o de nueva construcción tendrá una sola acometida telefónica, la cual alimentará a la caja terminal ubicada en el interior del edificio, desde la que se suministrará a las viviendas, locales, etc., con las que cuente la finca.

Art. 113. *Alumbrado público.* — El tendido de nuevas líneas de distribución de alumbrado o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas. El nivel de alumbrado sobre el pavimento será de un mínimo de 10 lux, y las redes serán de doble nivel de alumbrado.

Columnas:

Para calles peatonales tendrán 4 metros de altura y para el resto de calles serán de 8 ó 9 metros. Llevarán el tratamiento de galvanizado, imprimación y pintura verde.

Luminarias:

Irán colocadas sobre columnas y no se permitirán adosados a las fachadas. Serán de vapor de Sodio Alta Presión de 100 a 400 w. Para columnas de 4 metros se colocará la Quebec IQV Ral 6005 y para columnas de 8 y 9 metros la Viento IVH.

Canalizaciones:

Se colocarán dos conductos de PVC de diámetro 110, en prisma de hormigón H-150 de 40 × 25. En cruces, serán cuatro, PVC, en prisma de 40 × 40.

Arquetas:

Se colocarán al lado de cada farola y en cambios de sentido. Serán de hormigón H-150, de 40 × 40 centímetros y llevarán tapa tipo hidráulica o hispacast HC de 13 kilogramos, con la inscripción “alumbrado”.

Cuadros de control:

Se instalarán de acuerdo con los servicios técnicos municipales.

Además de lo especificado con carácter general en el proyecto, se aplicarán las disposiciones contenidas en:

—Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación (Real Decreto 3275/1982, de 12 noviembre; BOE de 1 de diciembre).

—Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto del Ministerio de Industria 2413/1973, de 20 de septiembre; BOE de 9 de octubre).

—Instrucciones Complementarias MIBT (Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973, BOE de 27, 28 y 29 de diciembre).

—Normas particulares de la empresa suministradora de energía eléctrica.

—Instrucciones del Ministerio de Fomento.

—Recomendaciones del Comité Español de Iluminación.

Los materiales, aparatos y máquinas utilizadas en la instalación, cumplirán las normas UNE que les sean de aplicación. Previamente a la redacción del proyecto, deberá consultarse a los servicios técnicos municipales para que determinen las condiciones específicas.

Art. 114. *Gas y telecomunicaciones.*

1. *Gas.* — Las canalizaciones en las nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la compañía suministradora, a la que deberá consultarse previamente a la redacción del proyecto.

Las acometidas en su tramo entre la llave de paso de la acera, la centralización de contadores y el montante a las viviendas (hasta 3 metros de altura medidos desde la acera) deberán estar empotrados y totalmente ocultos.

En los nuevos edificios, los ramales de distribución desde la centralización hasta las viviendas, deberán hacerse por el interior del edificio.

En los edificios antiguos o construidos antes de la aprobación de este Plan General de Ordenación Urbana podrán subirse los ramales por la fachada a partir de los 3 metros de altura con estas soluciones:

—Ubicados en canaleta abierta en la fachada del edificio, y oculta, una vez colocados los ramales, con el elemento ornamental adecuado. Solución preferente.

—Ubicados adosados a la fachada y disimulados con pinturas de tal forma que pasen desapercibidos.

Los nuevos edificios deberán contar con un recinto de contadores que cumpla con el Reglamento aprobado mediante el Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre (BOE de 24 de noviembre).

Cada finca existente o de nueva construcción, contará con una sola acometida de gas.

2. *Telecomunicaciones.* — El tendido de nuevas líneas de distribución de televisión por cable o similares, o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

Se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente en cada momento y especialmente en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero (BOE del 28), sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y en el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero (BOE de 9 de abril), por el que se aprueba el Reglamento regulador de Infraestructuras de Telecomunicación.

Capítulo IX

Condiciones de la edificación disconforme con el planeamiento en suelo urbano

Art. 115. *Edificaciones fuera de ordenación.* — Entre los edificios que se hubiesen erigido con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General y resultaren disconformes con sus determinaciones, se considerarán en todo caso como fuera de ordenación. En ellos se distinguen estas tres clases de situaciones:

a) Los edificios que se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados por el planeamiento como viales, espacios libres o zonas verdes, o alberguen usos prohibidos por el planeamiento.

b) Los edificios cuya disconformidad resultara de otras determinaciones distintas de las referidas en el apartado anterior, o albergaran usos tolerados por el planeamiento.

c) Los edificios cuya disconformidad resultara de albergar usos temporalmente permitidos por el planeamiento.

En los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación a) descrita en el apartado anterior no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación.

Esta limitación no impedirá, 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 vigente.

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación b) descrita en el apartado anterior podrán ser objeto de las siguientes clases de obras:

- Obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos o tolerados por el Plan.
- Obras de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene.
- Obras de incorporación de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación c) descrita en el apartado anterior podrán ser objeto de las obras permitidas en las edificaciones descritas en el apartado b) y además ser objeto de ampliación dentro de las alineaciones permitidas por el Plan.

Documento III

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE CADA CLASE DE SUELO

Capítulo primero

Ordenanzas específicas del suelo urbano

SECCIÓN 1.ª CRITERIOS GENERALES

Artículo 1.º *Concepto*. — Tendrán la consideración de suelo urbano:

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.

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

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

Art. 2.º *Condición de solar*. — Tendrán la consideración de solares las superficies del suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 15 de la Ley 15/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Justificadamente, podrán alcanzar la consideración de solares aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 3.º *Derecho y deber de edificar*.

1. 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 de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

3. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, en cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario atendiera las obligaciones que le corresponden, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordase el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el registro de la propiedad.

Art. 4.º *Categorías de suelo urbano*. — El Plan General distingue entre las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

La definición de cada uno de estos suelos y sus determinaciones quedan descritas en las secciones siguientes.

SECCIÓN 2.ª SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Art. 5.º *Definición*. — Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. En concreto el suelo urbano no consolidado definido en el Plan General de Tauste se corresponde con los ámbitos descritos en los siguientes artículos y grafiados en los planos de ordenación y con algunas calles del casco urbano de Tauste que no poseen urbanización y servicios urbanísticos.

Art. 6.º *Obligaciones en suelo urbano no consolidado*. — En este tipo de suelos los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y de las cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en cada unidad de ejecución.
- c) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados al dominio público previstos en cada unidad de ejecución.
- d) Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

Podrán solicitarse licencia de edificación sobre los terrenos incluidos en unidades de ejecución, aun cuando no tengan la consideración de solar, cuando, respecto a los mismos, se den las siguientes circunstancias:

1) Que fuera firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de reparcelación o compensación de la unidad de ejecución, cuando fuera procedente o el acuerdo de innecesidad, en otro caso.

2) Que se hubieran realizado las cesiones obligatorias impuestas por el Plan para la misma.

3) Que se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, evacuación de residuales y energía eléctrica y energía eléctrica y exista el compromiso de ejecución paralelo del resto de la urbanización.

4) Que exista el compromiso de no utilización de la edificación hasta tanto no esté concluida, en su totalidad, la urbanización de los terrenos incluidos en la unidad de que se trate.

Art. 7.º *SUNC, unidades de ejecución*. — Su ordenación pormenorizada queda reflejada en el anexo a este documento III, que se adjunta a este documento del Plan General. Las alineaciones y las zonificaciones quedan perfectamente definidas en los planos de ordenación a escala 1:1000. Con carácter general, deberán desarrollarse a través de un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización. No obstante, en cada ficha se indican de forma pormenorizada los documentos necesarios para el desarrollo de cada unidad de ejecución.

La ordenación descrita en las fichas de ordenación podrá ser adaptada o completada, con el contenido establecido en la norma, mediante la tramitación de un estudio de detalle, pero se deberán cumplir los objetivos y la zonificación establecida en las fichas de ordenación de la unidad.

Art. 8.º *SUNC con ámbito de Plan especial*. — En determinados ámbitos, la ordenación establecida en el Plan General se encuentra pendiente de ordenación mediante la figura de un plan especial de reforma interior o un plan especial de Infraestructuras que deberá aprobarse con carácter previo a cualquier acto de edificación en este ámbito.

En el supuesto de plan especial de Infraestructuras se estará a lo dispuesto en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

La ordenación de estos ámbitos queda reflejada en el anexo a este documento III, que se adjunta a este documento del Plan General. Esta ordenación tiene un carácter orientativo. Adicionalmente, las respectivas fichas de ordenación indican para cada caso la obligatoriedad de proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Estos ámbitos son los siguientes:

- PE-1: Horcona y otros.
- PE-2: Ganaderos oeste.
- PE-3: Ganaderos este.
- PE-4: Trasera avenida perimetral.
- PE-5: Vigata.
- PE-6: Santuario de Sancho Abarca.
- PE-7: Montolar.
- PE-8: Harinera.

Art. 9.º *SUNC en barrios de colonización*. — En los barrios de colonización, el SUNC puede ser desarrollado mediante unidades de ejecución o a través de planes especiales. Las unidades de ejecución se utilizarán en los casos en que éstas aparecen definidas en el Plan General.

En el resto del SUNC, el desarrollo se producirá a través de la redacción de planes especiales. Sin embargo, en algunos casos la situación de sus infraestructuras no exigiría la necesidad de ordenación conjunta mediante un único plan especial. En estos casos el Ayuntamiento de Tauste podrá acordar la delimitación de una unidad de ejecución en la que se defina una ordenación y urbanización pormenorizada.

En estos casos cualquier nueva actuación de desarrollo deberá tramitarse a través de una consulta previa. Para ello, se presentará al Ayuntamiento, al menos la siguiente documentación:

- Plano de situación.
- Memoria justificativa de la intervención a realizar.
- Plano catastral con la totalidad de propietarios incluidos en el ámbito de SUNC.

- Estado de las redes en el entorno.
- Propuesta de conexión con las redes municipales.

El Ayuntamiento de Tauste contestará esta consulta adoptando alguno de estos dos planteamientos:

- Delimitando una unidad de ejecución.
- Exigiendo la redacción de un plan especial.

El primer supuesto se aplicará únicamente en caso de que la actuación se corresponda con una parcela de superficie inferior a 2.500 metros cuadrados y en la que las rasantes estén suficientemente definidas o las condiciones de retranqueos y alineación de las nuevas edificaciones no planteen conflictos o dificultades de ordenación posteriores. En este supuesto, el Ayuntamiento concretará en su respuesta las obligaciones del propietario en lo referente a urbanización y conexión de las redes de infraestructuras.

En el segundo supuesto, el Ayuntamiento delimitará el ámbito del plan especial, que podrá ser el conjunto de la zonificación industrial del barrio de colonización de que se trate o bien un ámbito suficientemente general, como una manzana completa, para que la ordenación resulte coherente. Igualmente, establecerá las condiciones de deberá cumplir el plan especial.

En ambos supuestos, se deberá presentar un proyecto de urbanización que prevea la conexión de la actuación a las redes municipales.

Estos suelos son los siguientes:

- Zona industrial en el núcleo de Santa Engracia, al norte de la carretera.
- Zona residencial en el núcleo de Santa Engracia: zona de Villasol.
- Zona industrial “Sancho Abarca-norte”.
- Zona industrial “Sancho Abarca-sur”.

Art. 10. *Desarrollo de unidades de ejecución o planes especiales*. — En el desarrollo de las unidades de ejecución o planes especiales, o en la redacción de

estudios de detalle si se tramitan por iniciativa privada o pública, se garantizarán, en todo caso, los siguientes requisitos:

—Se mantendrá el porcentaje de superficie correspondiente a zona verde y equipamientos.

—Se mantendrá el porcentaje de superficie correspondiente a viales.

—La edificabilidad total será la resultante de aplicar las zonificaciones a las parcelas netas resultantes, aunque esta pueda diferir ligeramente de la indicada (con carácter de aprovechamiento de referencia) en la ficha correspondiente, como resultado de la ordenación definitiva: fondos de parcela, geometría de las manzanas, etc.

—En el supuesto de que surjan variaciones de superficies debido a mayor precisión cartográfica a un ajuste justificado de los límites, en ningún caso el incremento de superficie del ámbito será mayor del 5%, y ello no representará en ningún caso variaciones en el aprovechamiento medio de la unidad.

Art. 11. *Régimen transitorio en SUNC.* — En el suelo urbano no consolidado el régimen aplicable hasta el desarrollo y urbanización del mismo se permitirán obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 de las ordenanzas generales del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste (documento II), pero se prohíbe todo tipo de obra de ampliación u obra nueva, con la excepción de las particularidades descritas en las fichas de ordenación.

En los casos en que se permiten construcciones, éstas deberán respetar las alineaciones obligatorias y orientativas contenidas en las fichas del Plan General.

Se permitirá el vallado de parcelas con malla metálica, setos vegetales u otros materiales sobre los cuales no se pueda edificar con posterioridad. La altura máxima de la cerca será de 2,50 metros, medida desde la rasante del terreno en cualquier punto.

SECCIÓN 3.ª SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 12. *Definición.* — Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado todos aquellos terrenos que, estando incluidos en la delimitación del suelo urbano, no están recogidos en alguno de los ámbitos señalados en la sección anterior correspondiente al suelo urbano no consolidado.

Art. 13. *Obligaciones en suelo urbano consolidado.* — En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

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

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

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

En las condiciones de licencia se deberán concretar estas obligaciones para aquellas parcelas en las que concurra alguna de las circunstancias descritas en el apartado anterior.

Art. 14. *Zonas del suelo urbano de usos e intensidades.* — El Plan General de Ordenación Urbana de Tauste califica el suelo urbano del núcleo de Tauste, de los núcleos de colonización de Sancho Abarca y de Santa Engracia, y del núcleo del Santuario de Sancho Abarca, en los siguientes tipos de zonas:

—Zona de casco histórico (CH).

—Zona de centro urbano (MU).

—Zona de edificación en manzana cerrada de ensanche (ME).

—Zona de vivienda entre medianeras (VM).

—Zona de vivienda unifamiliar extensiva (VE).

—Zona de vivienda unifamiliar de colonización (VC).

—Zona de Santuario de Sancho Abarca (SSA).

—Zona industrial (I1, I2, I3).

—Zona de edificación de servicios (S).

—Zonas de equipamiento (E).

—Zona de espacios libres (V).

En cada una de estas zonas regirán los preceptos contenidos en los sucesivos apartados del presente capítulo.

Las condiciones estéticas de la edificación en suelo urbano quedan reguladas en la sección 16.ª de este capítulo.

SECCIÓN 4.ª ZONA DE CASCO HISTÓRICO (CH)

Art. 15. *Tipo de ordenación (CH).* — La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, con fachada a la vía pública, debiendo abarcar la totalidad del frente de la parcela.

Regirán las condiciones estéticas, y de salientes y vuelos contenidas en la sección 16.ª de este capítulo.

Art. 16. *Condiciones de uso (CH).* — Se permiten los siguiente usos:

Uso residencial: Vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.

Usos de hostelería: Se autorizan bares, restaurantes y similares. Se prohíbe expresamente la instalación de discotecas, salas de baile y similares.

Oficinas: Despachos profesionales.

Espectáculos: Solo en planta baja.

Equipamiento: Sin limitaciones.

Industrial: Se autorizan exclusivamente talleres de carácter artesanal, con potencia instalada de 6 HP, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

Almacenamiento: No se permite.

En todos los casos se estará a lo regulado en la Ordenanza general sobre aislamiento acústico de las actividades en suelo urbano.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

—Uso agrícola o ganadero.

—Uso industrial.

Art. 17. *Condiciones de volumen (CH).*

Limitaciones de parcela:

La superficie mínima de parcela será de 100 metros cuadrados, y el frente de fachada mínimo se establece en 6 metros. Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana. Los edificios de nueva construcción reflejarán el parcelario existente mediante su diferenciación al exterior, bien sea por color, disposición de huecos, diferenciación de rafes, etc.

Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de reparcelación o parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle

Ocupación máxima:

La ocupación en plantas sótano y baja podrá ser del 100% de la parcela.

En plantas alzadas, la ocupación será como máximo del 75%. En todo caso se garantizarán las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 95 de la Ordenanza general de edificación, en el interior de la propia parcela.

El espacio no edificado se acumulará al fondo de la parcela, en el interior de la manzana.

Edificabilidad:

Será la que se derive de las condiciones de ocupación máxima.

Cubierta de la planta baja:

Si la planta baja se cubre con cubierta plana, ésta tendrá una altura máxima de 4 metros.

Si la planta baja se cubre con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 metro sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado de la fachada interior y el lindero trasero de la parcela un mínimo de 3 metros.

Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 9 metros, equivalentes a tres plantas (planta baja más dos alzadas).

Para los casos especiales: calles en pendiente, fincas que den a dos calles de distinta cota o diferente regulación de alcantarillas, solares en esquina, plazas o calles de anchura variable, etc.; se estará a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ordenanza general sobre forma de medir la altura.

Altura mínima: 3,50 metros, equivalentes a una planta (planta baja).

Aticos:

No se permiten el uso de la entrecubierta para uso residencial por encima de la altura máxima, excepto cuando el edificio a construir tenga dos plantas (PB+1), y no se rebase con la superficie destinada a dicho usos la edificabilidad permitida.

Art. 18. *Tramitación de derribos y licencias (CH).* — Sin perjuicio del cumplimiento de esta obligación para todo tipo de derribos, la tramitación de los proyectos de derribo, reforma y construcción de los edificios catalogados, los colindantes con ellos, y los incluidos en el área considerada como conjunto en el documento de Catálogo, definida en los planos de ordenación del suelo urbano, requerirá el informe favorable de los servicios técnicos municipales (y de la Comisión de Patrimonio Cultural, en el caso de los inmuebles incluidos en el nivel de protección monumental), todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento del artículo 62 relativo a derribos y demoliciones de las ordenanzas generales.

Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a una parte o la totalidad de las fachadas de los edificios, como demostración de que el nuevo edificio o el edificio rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la memoria Justificativa del proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos.

Los proyectos de reforma o habilitación de locales que impliquen actuaciones en fachada deberán incluir asimismo alzado de la totalidad del edificio, en el que se refleje su integración en el conjunto.

SECCIÓN 5.ª ZONA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA DE CENTRO URBANO (MU)

Art. 19. *Tipo de ordenación (MU).* — La edificación formará una franja a lo largo de todo el perímetro de la manzana, pudiendo quedar, en función de las propias dimensiones de la manzana, un espacio libre de edificación en el interior de la manzana (patio de manzana). Las fachadas estarán situadas sobre la alineación de la vía pública, sin permitirse retranqueos. Con carácter general, la edificación será entre medianeras, ocupando todo el ancho de cada parcela, sin dejar espacios libres laterales.

Regirán las condiciones estéticas, y de salientes y vuelos contenidas en la sección 16.ª de este capítulo.

Art. 20. *Condiciones de uso (MU).* — Se permiten los siguiente usos:

Uso residencial: Vivienda, residencia colectiva, hotelero, o similar.

Uso comercial: Sin limitaciones.

Oficinas: Sin limitaciones.

Espectáculos: Sólo en planta baja.

Equipamiento: Sin limitaciones.

Industrial: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales

de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30-11-1961.

En todos los casos se estará a lo regulado en la Ordenanza general sobre aislamiento acústico de las actividades en suelo urbano.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

—Uso agrícola o ganadero.

—Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 21. *Condiciones de volumen (MU).*

Limitaciones de parcela:

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 100 metros cuadrados, con un frente mínimo de fachada de 8 metros. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas, existentes en el momento de entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana y no puedan cumplirse estos mínimos podrá autorizarse excepcionalmente la construcción en superficies o frentes inferiores.

Fondo máximo:

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada.

Ocupación:

En plantas sótano y baja la ocupación podrá ser del 100% de la parcela.

En plantas alzadas se podrá ocupar hasta el 75% de la superficie de la parcela, dejando el espacio libre en el fondo de la parcela, pudiendo ocupar hasta un fondo de 10 metros, aun cuando se supere el 75% antes referido. Deberá cumplirse simultáneamente la más desfavorable de las condiciones de fondo máximo y ocupación.

Edificabilidad:

Será la que se derive de las condiciones de alturas, ocupación y fondos.

Altura máxima:

En las áreas señaladas en los planos de ordenación con el símbolo MU, la altura máxima edificable será de 10 metros, equivalentes a tres plantas (planta baja más dos alzadas).

En las áreas señaladas en los planos de ordenación con el símbolo MUR la altura máxima edificable será de 10 metros, equivalentes a tres plantas (planta baja más dos alzadas) en el frente de fachada. Además se permite una planta adicional retranqueada cuatro metros respecto de la alineación a calle, y con un fondo máximo edificable de once metros. Esta planta retranqueada podrá tener una altura máxima de cornisa de 13 metros. Podrá constituir vivienda independiente no necesariamente vinculada a la planta inferior y el espacio de retranqueo se podrá utilizar como terraza privada.

En las áreas señaladas en los planos de ordenación con el símbolo MUIII la altura máxima edificable será de 13 metros, equivalentes a cuatro plantas (planta baja, más tres alzadas). Se corresponde con la avenida de Primo de Rivera y, de forma parcial, con la calle Hernán Cortés y la avenida de la Constitución.

En las áreas señaladas en los planos de ordenación con el símbolo MUIV la altura podrá ser de 15 metros, equivalentes a cinco plantas (planta baja, más cuatro alzadas). Se corresponde con las fachadas raycayentes a la plaza de España.

Para los casos especiales: calles en pendiente, fincas que den a dos calles de distinta cota o diferente regulación de altura, solares en esquina, plazas o calles de anchura variable, etc.; se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ordenanza general sobre forma de medir la altura.

Altura mínima:

La altura mínima de la edificación será de 6,50 metros, equivalentes a dos plantas, excepto en las áreas señaladas como MUIII y MUIV, en las que la altura mínima será de 10 metros, equivalentes a 3 plantas.

Aticos:

Únicamente se permite el aprovechamiento de la entrecubierta para uso residencial en las zonas señaladas como MU, correspondientes a los edificios con tres alturas (PB+2), con las determinaciones prescritas en las ordenanzas generales.

Cubierta de la planta baja:

Si la planta baja (patio de manzana) se cubre con cubierta plana, ésta tendrá una altura máxima de 4 metros.

Si la planta baja se cubre con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 metro sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado del lindero trasero de la parcela un mínimo de 3 metros.

SECCIÓN 6.ª ZONA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA DE ENSANCHE (ME)

Art. 22. *Tipo de ordenación (ME).* — La edificación formará una franja a lo largo de todo el perímetro de la manzana, quedando una zona libre de edificación en plantas alzadas (patio) en el interior. Las fachadas estarán situadas sobre la alineación de la vía pública, sin permitirse retranqueos.

La edificación será entre medianeras, ocupando todo el ancho de cada parcela, sin dejar espacios libres laterales.

Regirán las condiciones estéticas y de salientes y vuelos contenidas en la sección 16.ª de este capítulo.

Art. 23. *Condiciones de uso (ME).* — Se permiten los siguiente usos:

Uso residencial: Vivienda, residencia colectiva, hotelero, o similar.

Uso comercial: Sin limitaciones.

Oficinas: Sin limitaciones.

Espectáculos: Sólo en planta baja.

Equipamiento: Sin limitaciones.

Industrial: Se admite pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. En todo caso, este uso será complementario a un uso residencial en plantas alzadas, no superando en ningún caso más del 50% de la superficie construida total materializada en la parcela.

Almacenamiento: Se admite como uso complementario a un uso residencial en plantas alzadas.

Se permite usos de almacenamiento con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Agrícola: En planta baja, siempre y cuando se construyan las plantas alzadas, se permitirá el uso de almacenamiento de aperos, maquinaria agrícola, y productos agrícolas que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

En todos los casos se estará a lo regulado en la Ordenanza general sobre aislamiento acústico de las actividades en suelo urbano.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

—Uso ganadero.

—Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 24. *Condiciones de volumen (ME).*

Limitaciones de parcela:

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 200 metros cuadrados, con un frente mínimo de fachada de 10 metros. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas, existentes en el momento de entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, y no puedan cumplirse estos mínimos podrá autorizarse excepcionalmente la construcción en superficies o frentes inferiores.

Ocupación:

La ocupación máxima en plantas alzadas vendrá dada por los fondos dibujados en los planos de ordenación, que con carácter general son de 15 metros.

En planta baja y sótano se permitirá una ocupación máxima del 100% de la superficie de la parcela neta.

Edificabilidad:

Será la que se derive de las condiciones de alturas, ocupación y fondos.

Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 13 metros, equivalentes a cuatro plantas (PB+3).

Para los casos especiales: calles en pendiente, fincas que den a dos calles de distinta cota o diferente regulación de altura, solares en esquina, plazas o calles de anchura variable, etc.; se estará a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ordenanza general sobre forma de medir la altura.

Altura mínima:

La altura mínima de la edificación será de 6,50 metros, equivalentes a dos plantas.

Cubierta de la planta baja:

Si la planta baja se cubre con cubierta plana, ésta tendrá una altura máxima de 4 metros.

Si la planta baja se cubre con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 metro sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado de la fachada interior y el lindero trasero de la parcela un mínimo de 3 metros.

Aticos:

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial.

SECCIÓN 7.ª ZONA DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS (VM)

Art. 25. *Tipo de ordenación (VM).* — La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 metros, con fachada sobre la alineación de la vía pública, pudiendo abarcar o no todo el frente de parcela.

En este segundo caso, el retranqueo lateral mínimo será de 3 metros, y el espacio o espacios libres deberá quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela, y tendrá una altura mínima de 2,50 metros.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela.

Regirán las condiciones estéticas, y de salientes y vuelos contenidas en la sección 16.ª de este capítulo.

Art. 26. *Condiciones de uso (VM).* — Se permiten los siguiente usos:

Uso residencial: Vivienda unifamiliar. Se admitirá el uso de vivienda colectiva.

Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.

Oficinas: Despachos profesionales, pequeñas oficinas de empresa no mayores de 120 metros cuadrados.

Equipamiento: Sin limitaciones.

Industrial: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

En todos los casos se estará a lo regulado en la Ordenanza general sobre aislamiento acústico de las actividades en suelo urbano.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

—Todo tipo de instalación ganadera.

—Uso industrial calificado como actividad insalubre, nociva o peligrosa.

Art. 27. *Condiciones de volumen (VM).*

Limitaciones de parcela:

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 100 metros cuadrados, con frente mínimo de fachada de 8 metros Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas y no pueda cumplirse este mínimo, se podrá autorizar excepcionalmente la construcción en superficies inferiores.

Ocupación:

La ocupación en plantas sótano y baja podrá ser el 75% de la superficie de la parcela y en las plantas alzadas del 60%, pudiendo ocupar hasta un fondo de 10 metros en cualquier planta, aunque se superen respectivamente los porcentajes indicados.

Fondo edificable:

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 95 de las ordenanzas generales sobre patios de parcela, en el interior de la propia parcela.

A partir de la edificación principal podrá haber edificaciones secundarias (talleres, estudios, garajes, almacenes, etc.) en el fondo de la parcela en las condiciones señaladas en el apartado anterior.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 1,60 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta, contabilizando tanto la edificación principal como las auxiliares.

Altura máxima:

La altura máxima de los edificios principales y auxiliares será de 10 metros, equivalentes a tres plantas (PB+2).

Altura mínima:

La altura mínima será de 6,50 metros, equivalentes a 2 plantas (B+1).

Aticos:

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial.

SECCIÓN 8.ª ZONA DE VIVIENDA EXTENSIVA (VE)

Art. 28. *Tipo de ordenación (VE).* — La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 metros, con fachada sobre la alineación de la vía pública, pudiendo abarcar o no todo el frente de parcela. En este segundo caso, el espacio o espacios libres podrán quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela, y tendrá una altura mínima de 2,50 metros.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela.

En los barrios construidos por el Instituto Nacional de Colonización en los años cincuenta, las manzanas de extensión planificadas en este Plan General han sido calificadas como vivienda extensiva, y su regulación tiene por objetivo conseguir una adecuada integración de las nuevas construcciones residenciales con tipología de vivienda pareada con la arquitectura y el urbanismo de estos núcleos.

En los terrenos incluidos en unidades de ejecución o, actuando por manzanas completas en el resto de los calificados con esta zonificación, podrán redactarse estudios de detalle y/o planes especiales según las atribuciones y dentro de las competencias conferidas por la legislación urbanística, que señalen nuevas alineaciones y rasantes, corrigiendo o completando las establecidas por el planeamiento, permitiendo la creación de viarios o espacios libres privados de carácter peatonal en las manzanas. Podrá asimismo plantearse una nueva ordenación de volúmenes, admitiéndose en estos casos el retranqueo de la totalidad de la edificación con un fondo máximo de 5 metros.

Regirán las condiciones estéticas, y de salientes y vuelos contenidas en la sección 16.ª de este capítulo.

Art. 29. *Condiciones de uso (VE).* — Se permiten los siguiente usos:

Uso residencial: Vivienda unifamiliar.

Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja

Oficinas: Despachos profesionales, pequeñas oficinas de empresa no mayores de 120 metros cuadrados.

Equipamiento: Sin limitaciones

Industrial: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

Agropecuaria: En los núcleos de colonización, se permiten las dependencias agrícolas y explotaciones ganaderas clasificadas como domésticas según la normativa en vigor de la Comunidad Autónoma.

En todos los casos se estará a lo regulado en la Ordenanza general sobre aislamiento acústico de las actividades en suelo urbano.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

—Explotaciones ganaderas de carácter no doméstico.

—Uso industrial calificado como actividad insalubre, nociva o peligrosa.

Art. 30. *Condiciones de volumen (VE).*

Limitaciones de parcela:

La parcela mínima deberá tener una superficie igual o superior a 200 metros cuadrados, con frente mínimo de fachada de 6 metros en Tauste y de 8 metros en los barrios de colonización.

Ocupación:

La ocupación máxima será del 60% de la superficie neta de la parcela, tanto en planta baja como alzadas.

Como norma general, la alineación será la indicada en planos. Sin embargo, la edificación podrá retranquearse respecto a esta alineación si se presenta un proyecto para una manzana completa, o bien se tramita un estudio de detalle que ordene la volumetría de una manzana completa y que vincule a las actuaciones posteriores.

Si existe un retranqueo lateral, éste será de tres metros como mínimo.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 1,10 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta, contabilizando tanto la edificación principal como las secundarias.

Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 7 metros, equivalentes a dos plantas (PB+1+AC).

Altura mínima:

La altura mínima será de 3 metros, equivalentes a una planta.

Aticos:

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial, siempre que con su edificación no se rebase la edificabilidad permitida.

SECCIÓN 9.ª ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE COLONIZACIÓN (VC)

Art. 31. *Tipo de ordenación (VC).* — Los núcleos de Sancho Abarca y de Santa Engracia conforman dos “poblados de colonización” proyectados y construidos en los años cincuenta y que conforman dos conjuntos de interés urbanístico que deben preservarse. Las edificaciones forman parte inseparable de estos conjuntos urbanísticos, ya que fueron proyectadas y edificadas al mismo tiempo que el proyecto urbanístico.

Por ello, en las parcelas identificadas en los planos de ordenación como zona de vivienda unifamiliar de colonización (VC) las nuevas actuaciones deberán respetar la parcelación y volumetría existentes.

Con carácter general, se trata de edificaciones de características agrícolas, con fachada principal hacia la calle, y una amplia parcela destinada a albergar una serie de espacios y edificaciones de actividades agrarias. La tipología de vivienda pareada es muy frecuente, aunque también existe tipología de vivienda unifamiliar adosada.

La intervención en la edificación respetará la volumetría original y la parcelación del diseño del poblado de colonización.

Para poder evaluar la adecuación a esta norma de una determinada actuación en una edificación calificada como VC, el proyecto de intervención en estas construcciones deberá facilitar un plano de estado actual de la edificación, y la documentación necesaria para analizar el conjunto edificado en el que se inserta la parcela (plano y fotografías de la manzana).

Art. 32. *Condiciones de uso (VC).* — Serán las mismas que en la zona de vivienda extensiva (VE).

Art. 33. *Condiciones de volumen (VC).*

Limitaciones de parcela:

La parcela mínima deberá tener una superficie igual o superior a 200 metros cuadrados, con frente mínimo de fachada de 8 metros. Unicamente se permitirá la división de las parcelas existentes en los supuestos de parcelas pasantes o de esquina, con fachadas a dos calles, en las que exista edificación del proyecto original del poblado suficiente para albergar el programa mínimo de vivienda en cada una de las edificaciones correspondientes a ambas calles.

Obras de reforma y ampliación:

En las actuaciones de reforma deberá conservarse la posición y alturas de la edificación principal del inmueble que se pretende rehabilitar o sustituir.

Se autorizarán actuaciones de ampliación de los volúmenes existentes siempre que se trate de edificaciones situadas en el interior de la parcela, sin que presenten modificación de la volumetría en las fachadas exteriores. En todo caso, la ocupación total de la edificación no superará el 50% del total de la parcela.

En estas obras, no se superarán las alturas de la edificación existente que se pretende rehabilitar, ampliar o sustituir.

Obras de derribo:

Se autoriza el derribo de las dependencias auxiliares interiores o los volúmenes posteriores de las parcelas si éstos no tienen fachada a calle.

Asimismo, con carácter excepcional podrán derribarse también los volúmenes recayentes a calle, con la condición de que la obra nueva reconstruya la volumetría original y tratamiento de fachadas y cubiertas del poblado de colonización.

Aticos:

Se permiten en las condiciones señaladas en el artículo 85 de las ordenanzas generales, sobre construcciones por encima de la altura máxima.

Vuelos y salientes:

No se incrementarán los vuelos o salientes de la construcción que se pretende rehabilitar o sustituir.

SECCIÓN 10.ª ZONA DE SANTUARIO DE SANCHO ABARCA

En el Plan especial de desarrollo del Santuario de Sancho Abarca se diferenciarán dos zonas de ordenación pormenorizada:

—SSA: Zona residencial consolidada en torno al Santuario.

—ARS: Zona recreativa de ampliación en la terraza inferior bajo el Santuario.

Art. 34. *Santuario de Sancho Abarca (SSA).* — La edificación respetará la parcelación y volumetría existentes en el área de edificación consolidada existente en el núcleo del Santuario de Nuestra Señora de Sancho Abarca.

Se redactará un plan especial de ordenación que establecerá una ordenanza detallada de la edificación en esta zona, así como una ordenación de los espacios del su entorno, y en especial las siguientes:

—Zona de acceso.

—Zona de aparcamiento.

—Zona forestal recreativa.

En las parcelas edificables, el plan especial tratará de referir las zonas edificables a alguna de las zonificaciones existentes previstas para el suelo urbano de Tauste.

Con carácter transitorio hasta la aprobación definitiva de este plan especial, se permitirán estrictamente las actuaciones de rehabilitación y reforma de las construcciones existentes. Se mantendrán las condiciones de la construcción tradicional del núcleo, debiendo garantizar una adecuada integración en la escena urbana del conjunto.

Art. 35. *Área forestal recreativa del Santuario (ARS).* — Junto a la zona del Santuario de Sancho Abarca, y en el marco del Plan especial que deberá redactarse para este núcleo, podrá delimitarse un área de uso forestal-recreativo, jardinería y hortalanía en suelo público, cuyo índice de edificabilidad bruto no será superior a 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado.

Podrán construirse casetas agrícolas y refugios. Con carácter orientativo para la redacción del plan especial, se plantean las siguientes condiciones:

—La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

—La superficie máxima edificable será de 50 metros cuadrados, en una sola planta, pudiendo levantarse un emparrado anejo, con materiales vegetales, y abierto en todos sus lados, menos en el que al refugio, de 12 metros cuadrados.

—Las casetas deberán situarse como mínimo a 5 metros de caminos y límites de parcela.

—Cada caseta será autónoma en lo referente a potabilización de agua para consumo humano, reciclaje de residuos sólidos y aguas residuales, mediante sistemas reconocidos. Estarán prohibidos los pozos ciegos.

—En cuanto al abastecimiento eléctrico, tan sólo se autorizan placas solares, molinos eólicos o acumuladores.

—En la construcción de las casetas deberán atenderse a las condiciones estéticas, formales y de materiales que dicte el plan especial, que podrá establecer un prototipo.

—El resto de la parcela no ocupado por la caseta deberá ser plantado, antes de que la caseta haya sido construida, con no menos de 50 árboles por cada 1.000 metros cuadrados de parcela, pudiendo mantenerse un trozo, siempre inferior a 150 metros cuadrados, dedicado a jardín y/o hortalizas. Los árboles serán de al menos tres especies distintas, y el ayuntamiento dictará las condiciones sobre distancias entre pies, especies recomendables y períodos propicios de plantación, riego y poda.

—Estos huertos serán exclusivamente de promoción municipal, y siempre inenajenables.

SECCIÓN 11.ª ZONA INDUSTRIAL (I)

Art. 36. *Tipo de ordenación, grados (I).*

1. *Tipo de ordenación.* — Este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas totalmente por edificaciones e instalaciones industriales.

La posición de la edificación en la parcela se encuentra indicada en los planos de ordenación, que dibuja retranqueos obligatorios en aquellas parcelas cuya edificación debe adoptar estos retranqueos como línea de fachada obligatoria, para configurar de esta manera una línea de fachada continua, paralela al vial y liberando un espacio en la parte delantera de la parcela.

En estos casos, las parcelas deberán dotarse de un cerramiento adecuado, que se ajuste a las condiciones estéticas establecidas para los cerramientos. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Si se trata de una actuación industrial que ocupa la totalidad de la manzana, éste cerramiento podrá suprimirse, optando por un espacio ajardinado abierto hacia el espacio público, que ofrezca mayor visibilidad a la edificación industrial.

2. *Grados.* — A efectos de aplicación de las presentes normas, se establecen los siguientes grados dentro de la zonificación industrial:

Industrial grado 1 (I1).

Corresponde con parcelas de uso industrial pertenecientes a los polígonos o áreas industriales localizadas en el entorno del núcleo de Tauste, conformando unos desarrollos continuos con el tejido residencial o de equipamientos de la ciudad, y que se encuentran urbanizados u ordenados completamente en el Plan General o en las correspondientes fichas de las unidades de ejecución (anexo III.1). Corresponde por tanto con los polígonos industriales de las Rozas I (en funcionamiento) y las Rozas II (ya ordenado) en la carretera a Pradilla, las áreas industriales de Perimetral, la Cooperativa de San Miguel, etc.

Industrial grado 2 (I2).

Corresponde con las parcelas calificadas de uso Industrial en los núcleos de colonización (Santa Engracia y Sancho Abarca). Se trata con carácter general de suelos que tienen un carácter de “reserva” y que son adecuados para el desarrollo de actividades industriales, de almacenamiento, de transformación agraria, etc. Complementarias de las actividades agrícolas que se desarrollan en estos núcleos. En algunas parcelas se han desarrollado ya actuaciones de edificación industrial (especialmente en Santa Engracia) o se han llevado a cabo iniciativas ya tramitadas para la ordenación de polígonos industriales, como el polígono Santa Engracia Norte. Su desarrollo podrá llevarse a cabo mediante unidades de ejecución o planes especiales según se contempla en los arts. 7 y 8 de las presente normas.

Industrial grado 3 (I3).

Corresponde con las parcelas calificadas de uso Industrial situadas en los polígonos industriales exteriores, situados en las principales carreteras que parten de Tauste. En concreto, el polígono Saso de Mira y su ampliación prevista en suelo urbanizable no delimitado, el área industrial de la carretera A-127 (SAT Ansó y otros), y los terrenos de nuevos suelos industriales previstos en la corona exterior de Tauste (el polígono denominado “Puerta de las Cinco Villas” junto a la carretera A-125, o el previsto desarrollo de las Rozas III).

Art. 37. *Condiciones de uso (I).*

1. Uso principal.

El uso principal será en todas las parcelas del Industrial. Si se trata de actividades calificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peli-

gras se deberán adoptar las medidas correctoras pertinentes, por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos. En todo caso, se atenderán las limitaciones y compatibilidad de usos establecidas a continuación.

2. Usos compatibles.

Uso residencial: Únicamente se tolerará la construcción justificada de vivienda para el guarda, encargado o propietario, siempre que se adopten las medidas de aislamiento necesarias para garantizar la sanidad y seguridad de las mismas, y con un máximo de una vivienda cada 2.500 metros cuadrados de parcela.

Uso comercial: Exposiciones comerciales en todas las zonas industriales. Venta al por menor al público sólo en zonas I1 e I2.

Oficinas: Los que guarden una relación justificada con el uso dominante.

Equipamiento: Se permitirá la enseñanza de formación profesional que esté unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

Servicios: Los referentes al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad, los de producción, almacenamiento y distribución de energía o aguas y los de almacenaje, distribución y venta de carburantes, los garajes y aparcamientos.

Hostelería: Bares y cafeterías, restaurantes, discotecas. No se permiten hoteles.

Almacenamiento: Se tolerarán, excepto los peligrosos por inflamación o explosión.

Agropecuaria: Únicamente se tolerará en las zonas de industrial grado 2 (I2) la construcción de dependencias agrícolas y explotaciones ganaderas que se ajusten a las limitaciones establecidas por la normativa en vigor de la Comunidad Autónoma.

Deshidratadoras: Mediante la presentación de los correspondientes proyectos de actividad, que cumplan las medidas correctoras descritas anteriormente, únicamente se admitirá la legalización de las actividades e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, pero en ningún caso se permitirán ampliaciones de las instalaciones existentes.

Las deshidratadoras de alfalfa son consideradas actividad molesta y peligrosa. Este tratamiento se fundamenta: a) en el RAMINP; b) en los Reglamentos CE números 676/1999 y 785/95, que regulan la producción de forrajes deshidratados; c) en la Orden de 18 de octubre de 1976 sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera (BOE núm. 290, de 3 de diciembre de 1976); d) en el Decreto de la DGA sobre esta misma materia, y e) en el propio criterio interpretativo de la Comisión que viene asimilándolas a los secaderos de cereales.

Las principales medidas correctoras son:

—Para evitar las emisiones: Instalación de ciclones decantadores y/o filtros de mangas en los tromel y en los molinos de martillos. También de aspiradores estáticos generales de la nave donde se desarrolla la actividad en el caso de ser necesarios.

—Para el riesgo de incendios: Cumplimiento de la directiva europea en cuanto a limitación del almacenamiento de alfalfa. Medios de extinción exigidos por la CPI-96 y las normativas sectoriales. Distancias a otras instalaciones próximas.

—Para evitar olores: Distancias a núcleo urbano, posición respecto al viento.

La verificación del control de emisiones debe cumplir la orden de 18 de octubre de 1976 sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera (BOE núm. 290, de 3 de diciembre de 1976) que limita las emisiones en nanogramos por metro cúbico y en partículas por metro cúbico. Estas emisiones deben registrarse obligatoriamente en un “Libro de control de polvos y emisiones”, según la normativa sectorial al respecto del Departamento de Medioambiente de la DGA desde 1992.

Art. 38. *Condiciones de volumen (I).*

Limitaciones de parcela:

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:

—En zona industrial grado 1 (I1), la superficie de parcela será igual o superior a 1.000 metros cuadrados, excepto en el polígono Las Rozas I, que tendrá una parcela mínima de 500 metros cuadrados.

—En zona industrial grado 2 (I2), la superficie de parcela será igual o superior a 1.000 metros cuadrados.

—En zona industrial grado 3 (I3), la superficie de parcela será igual o superior a 3.000 metros cuadrados.

En todos los casos se tolerarán parcelas existentes de superficie inferior cuando no se puedan agregar con las colindantes.

El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros.

La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 15 metros.

Separación a linderos:

Se cumplirán las siguientes condiciones:

—En la zona industrial grado 1 (I1), La edificación podrá adosarse a los linderos laterales.

—En zona industrial grado 2 (I2), la separación entre los planos de las fachadas a los linderos correspondientes no podrá ser inferior a 3 metros, excepto en el polígono Santa Engracia norte, en el que la edificación podrá adosarse a los linderos laterales.

—En zona industrial grado 3 (I3), la separación entre los planos de las fachadas a los linderos correspondientes no podrá ser inferior a 5 metros.

Posición de edificio respecto a la alineación exterior:

La edificación se adoptará a las alineaciones o a los retranqueos señaladas en la documentación gráfica del Plan.

Podrán establecerse retranqueos si la actuación comprende la totalidad de la manzana, o si se tramita un estudio de detalle que ordene la volumetría de una manzana completa y que vincule a las actuaciones posteriores. En estos casos, se fijará un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de la alineación señalada en planos.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, no pudiendo destinarse a depósitos o almacenamiento de materiales, vertido de residuos, etc.

Cuando las dimensiones de la parcela permitan para agotar el aprovechamiento permitido por el Plan la ubicación de naves en el interior y, por tanto, no sobre la alineación exterior, se deberá presentar estudio de detalle de la parcela en el que se ordenen los volúmenes creándose zonas de acceso a las naves. El propio estudio de detalle determinará la situación de las edificaciones y los retranqueos aplicables.

En el polígono Saso de Mira, se establece un retranqueo obligatorio a la fachada posterior de 5 metros, para prevención de incendios.

Ocupación:

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 70% de la parcela neta.

Para el cómputo de la superficie ocupada, los porches abiertos cubiertos para carga, descarga o aparcamiento, cuentan a razón del 50% de su superficie.

Las operaciones de carga y descarga, así como las maniobras de vehículos y el tráfico interno propio del proceso productivo, se deberán realizar siempre dentro de la parcela.

Coefficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en:

—En zona industrial grado 1 (I1): 1 metro cuadrado por metro cuadrado.

—En zona industrial grado 2 (I2): 0,7 metros cuadrados por metro cuadrado.

—En zona industrial grado 3 (I3): 0,7 metros cuadrados por metro cuadrado.

Para el cómputo de la edificabilidad, se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, no computando las entreplantas o altillos que pudieran construirse en el interior de las naves dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando sean diáfanos, no cerrados al interior y con destino de almacenamiento o similar.

Altura de la edificación:

La altura máxima edificable será de 12 metros, medidos de acuerdo con lo expuesto en el artículo 84 de las normas y ordenanzas generales.

Esta altura únicamente podrá superarse en aquellas instalaciones, chimeneas, conductos de ventilación, etc., cuya funcionalidad exija, de forma justificada, sobrepasar esta altura.

Por encima de las alturas máximas señaladas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

Número de plantas:

El número máximo de plantas será de dos, destinando la segunda a oficinas.

Podrá autorizarse planta baja con la altura máxima establecida para la totalidad de la edificación.

Altura mínima de pisos:

La altura libre entre forjados será:

—Planta baja: 4 metros, salvo uso de oficinas en el que se permitirán 3 metros.

—Planta alzada: 3 metros.

Estacionamientos:

Se dispondrá en el interior de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados de superficie construida, su dimensión mínima será de $2,20 \times 4,50$ metros.

Art. 39. *Condiciones generales de la edificación industrial (I).*

Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso característico industrial, cualquier nuevo edificio dispondrá de los muros de separación con los colindantes, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de 2 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento correspondiente.

Dimensiones de los locales.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente la superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo, tendrán al menos un volumen de 12 metros cúbicos por trabajador.

Servicios de aseo.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada diez trabajadores o fracción superior a diez, y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 metros cuadrados.

Circulación interior.

Las escaleras, pasos horizontales o rampas, tendrán una anchura no menor de 100 centímetros, cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; y de 120 centímetros, para capacidad superior.

Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela. Las operaciones de carga y descarga, así como las maniobras de vehículos y el tráfico interno propio del proceso productivo, se deberán realizar siempre dentro de la parcela.

Además de lo preceptuado en el presente artículo, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás disposiciones complementarias.

Hidrante de incendios.

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar en cada parcela al menos un hidrante por cada 15.000 metros cúbicos o fracción de volumen edificado

en la misma, y de tal modo que la distancia máxima entre hidrantes no sea en ningún caso superior a 80 metros, medidos por la acera.

Aguas negras.

Las aguas negras procedentes de los edificios deberán verse obligatoriamente a la red de alcantarillado.

Aguas pluviales.

Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducirlas rápidamente sin que rebasen ni sufran detención ni estancamiento hasta los ramales correspondientes de la red inferior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canales y bajada de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento.

Las entradas de los canales a los tubos de bajada estarán protegidas por una red que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas.

Condiciones acústicas y de incendios.

Deberán cumplirse las Normas Técnicas de la Edificación NTE-CT-79, NTE-CA-88 y NTE-CPI-91 y el Reglamento de Incendios correspondiente a naves industriales, correspondientes a las condiciones térmicas, acústicas y prevención de incendios, en todos los proyectos de edificación.

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán la reglamentación vigente.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas si no son llevados por conductos apropiados, al menos hasta 0,40 metros por encima de la cumbre del edificio y 1,20 metros en cubiertas planas o de pequeña pendiente.

Art. 40. *Condiciones estéticas de la edificación industrial (I).* — La composición y tratamiento de fachadas es libre, si bien se procurará la integración formal del resultado en el entorno.

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo obtener calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables por los agentes atmosféricos.

Salientes.

No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas en las naves industriales, con saliente máximo de 75 centímetros sobre la línea de fachada.

Condiciones de los cerramientos.

En la parcelas de uso industrial, los cerramientos se distinguirán en función de las siguientes condiciones:

1) En aquellas alineaciones sin retranqueo obligatorio pero en las que se permite opcionalmente el retranqueo de la fachada respecto a la alineación, la edificación que se plantee retranqueada, construirá un cerramiento de parcela de obra de fábrica, con una altura de 3 metros, con revoco bien terminado, y pintura de color blanco, pudiendo tener un zócalo de hormigón visto, de un metro de altura.

2) En aquellas alineaciones con retranqueo obligatorio, el cerramiento deberá estar formado por los siguientes elementos:

—Un zócalo de obra de fábrica de color claro, preferiblemente blanco, o de hormigón visto, de un metro de altura.

—El resto del cerramiento se empleará una cerrajería metálica, con despiece vertical hasta una altura de 3 metros, medidos desde la rasante de la acera.

—En la parte interior de la parcela podrá plantarse seto cerrado de tipo ciprés en toda la longitud del cerramiento. La misma solución se adoptará en separación con zonas verdes públicas o privadas y linderos interiores entre parcelas.

3) Para las separaciones entre parcelas, se permite la malla sobre postes metálicos, con plantación obligatoria de seto.

Art. 41. *Protección del medioambiente (I).* — El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del impacto medioambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria, por sí o a través de medidas correctoras, con el medio urbano en que queda englobada.

A continuación, se establecen unos parámetros de obligado cumplimiento para aquellos casos en que normas específicas o generales de mayor rango no los establezcan. En caso de duplicidad se adoptará la más restrictiva.

Emisiones a la atmósfera.

Todas las industrias u otro tipo de actividad que tengan emisiones a la atmósfera cumplirán la reglamentación específica sobre el particular, que en la actualidad es la siguiente:

—Ley 38/1972, de 22 de diciembre (BOE del 26) de Protección del Ambiente Atmosférico, que establece las líneas de actuación para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica.

—Decreto 883/1975, de 6 de febrero, del Ministerio de Planificación y Desarrollo (BOE de 22 de abril) que desarrolla la Ley anterior.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kilogramos por hora.

Vertidos de aguas residuales.

En relación a los efluentes líquidos de las actividades industriales recogidas en la red municipal, se indican las siguientes condiciones.

1) Vertidos prohibidos. — De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de

depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
- c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
- d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.
- e) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
- Sustancias que, por si mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucléidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

2) Vertidos permitidos. — Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

pH	5,5-9,5 (unidades pH)
Temperatura	40 grados celsius
Sólido en suspensión	500 mg/l
DBO (en O)	500 mg/l
Aceites y grasas	100 mg/l
Fenoles totales	5 mg/l
Cianuros	2 mg/l
Sulfuros totales	2 mg/l
Hierro	10 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Plomo	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cromo hexavalente	1 mg/l
Cobre	2 mg/l
Zinc	5 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Níquel	2 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Selenio	1 mg/l
Estaño	2 mg/l

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

Ruidos.

Se estará a lo regulado en la Ordenanza General sobre Aislamiento Acústico de las Actividades en Suelo Urbano.

SECCIÓN 12.ª ZONA DE SERVICIOS (S)

Art. 42. Tipo de ordenación (S). — Este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificaciones destinadas a servicios.

Para la concesión de licencias de edificación en estas zonas, los servicios técnicos municipales podrán exigir la tramitación de un estudio de detalle y/o plan especial de la manzana, dentro de las atribuciones y competencias que a los referidos instrumentos de planeamiento atribuye la legislación urbanística vigente, si las condiciones de la parcela sobre la que se solicita la licencia de edificación no se encuentra suficientemente ordenada en la documentación del Plan General. Estas figuras de planeamiento establecerán y reajustarán, en su caso, las alineaciones y rasantes, ordenando los volúmenes de conformidad con las ordenanzas de este Plan General.

El estudio de detalle y/o plan especial no será exigible cuando el proyecto de ejecución de la edificación abarque la totalidad de la manzana.

Art. 43. Condiciones de uso y volumen (S).

Condiciones de uso.

El uso principal será el de servicios, que comprende al efecto de estas normas los siguientes usos:

- Servicios destinados a actividades de la Administración Pública, Estatal, Local o Autonómica.
 - Servicios urbanos referentes al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.
 - Actividades comerciales.
 - Actividades funerarias (tanatorio, etc.).
 - Servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de energía y agua, comunicaciones y evacuación de residuos.
 - Almacenaje, distribución y venta de carburantes. Lavaderos de coches.
 - Hostelería: salas de fiestas, bares, restaurantes, discotecas.
 - Garajes y aparcamientos.
 - Estaciones de autobuses.
- Como uso compatible se contemplan los siguientes usos:
- Pequeñas industrias o talleres de reparación, con las limitaciones establecidas en las zonificaciones residenciales.
 - Industrias existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, y su ampliación.

Se impide expresamente el resto de usos industriales.

Se tolerará, en los casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para ello, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, los establecimientos hoteleros y residenciales comunitarios (residencias tercera edad, etc.), así como la construcción de vivienda para el guarda, encargado o propietario, siempre que se adopten las medidas de aislamiento necesarias para garantizar la higiene, salubridad y seguridad de las mismas, y de cualquier modo observando los límites de edificabilidad establecidos en el siguiente artículo.

Disposición de la edificación.

La edificación podrá tener fachada sobre la vía pública o retranquearse de la misma. Los planos de ordenación establecen para algunas parcelas retranqueos obligatorios que deberán respetarse.

En los supuestos de retranqueos de la edificación, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Si el espacio entre el edificio retranqueado y la vía pública se destina a facilitar las operaciones de carga y descarga o a permitir la entrada de vehículos pesados cuando la calle no tenga la anchura necesaria para estas maniobras, podrá suprimirse el cerramiento, siempre que el terreno reciba una pavimentación adecuada al tiempo de hacer la obra, y se conserve en buen estado y en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y libre de estorbos a costa del propietario.

Ocupación.

No se limita la superficie edificada en relación con el total de la parcela, pero deberá garantizarse en el interior de la parcela el espacio necesario para aparcamientos, con una dotación mínima según lo establecido en el artículo 96 de la Ordenanza general referente a provisión de aparcamientos, cargas y descargas, y demás características inherentes a la actividad a instalar, justificándolo convenientemente.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 1 metro cuadrado por metro cuadrado.

Altura máxima y mínima.

La altura de los edificios no podrá exceder de 13 metros ni de cuatro plantas.

La altura mínima será de 4 metros.

SECCIÓN 13.ª ZONA DE EQUIPAMIENTOS (E)

Art. 44. Equipamientos: clasificación (E). — En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado.

A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

- Administrativo-cívico-cultural-religioso.
- Docente.
- Asistencial socio-sanitario.
- Deportivo.

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

Art. 45. Obtención de terrenos afectos a equipamientos públicos (E). — Los suelos destinados a usos de equipamiento público y que no sean de titularidad pública, no incluidos en una unidad de ejecución se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita, a cuenta de las unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable, si ello fuera posible.

En caso de aplicarse el instituto expropiatorio habrá de tenerse en cuenta la normativa aplicable al efecto.

Si los suelos destinados a equipamientos se encuentran incluidos en una unidad de ejecución, se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que en ejecución de las mismas, señala la legislación urbanística de aplicación.

Art. 46. Condiciones de edificación (E). — Sobre los suelos destinados a este uso, podrán construirse edificios con aprovechamiento de 1 metro cuadrado por metro cuadrado, que podrá ser superado en aquellas parcelas de equipamiento en las que la zonificación o zonificaciones circundantes tengan índices de edificabilidad superiores, según sea determinado por los servicios técnicos municipales.

Estos edificios no estarán sujetos al resto de las condiciones de ocupación, uso y estéticas, ni al tipo de ordenación de dichas zonas, y podrá superarse la altura máxima establecida en dichas zonas con torres y torreones.

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un estudio de detalle y/o plan especial, salvo cuando el proyecto de Ejecución de la edificación abarque

toda la manzana o área calificada como equipamiento, y el grado de concreción del planeamiento sea tal que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos de planeamiento.

Deberá garantizarse en el interior de la parcela el espacio necesario para aparcamientos, con una dotación mínima según lo establecido en el artículo 96 de la Ordenanza general referente a provisión de aparcamientos, cargas y descargas, y demás características inherentes a la actividad a instalar, justificándolo convenientemente.

Art. 47. *Zona de equipamiento deportivo (ED).* — Sobre los suelos destinados a este uso, podrán construirse edificios con aprovechamiento de 0,8 metro cuadrado por metro cuadrado. Se tolerarán edificaciones para uso de oficinas, hostelería, vivienda del guarda, etc. que justificadamente complementen el uso dominante, con una edificabilidad máxima para estas construcciones o usos auxiliares de 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado, sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad total de la parcela.

Su destino será el que su nombre indica, y no serán permitidas dentro de su área otras construcciones que las destinadas a la práctica del deporte.

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un estudio de detalle, salvo cuando el proyecto de ejecución abarque toda el área calificada.

Los edificios existentes en esta zona podrán destinarse a la instalación en ellos de un uso tolerado en esta zona. De otro modo, se someterán a las obligaciones señaladas en la sección 14.ª, relativa a las zonas verdes públicas.

SECCIÓN 14.ª ZONA VERDE (V) Y ZONA VERDE PRIVADA (Vp)

Art. 48. *Limitaciones de uso.* — Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc., en los que está prohibida en principio toda edificación. El uso característico será el de espacios libres públicos o privados. Se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, zonas libres, aseos públicos y quioscos. Se permitirán los aparcamientos al aire libre y la construcción de instalaciones deportivas que no exijan una construcción importante sobre el nivel de rasante.

Se permite la construcción de vallas u otros elementos de cerramiento ligero, que no impidan las visuales.

Las parcelas señaladas con la nomenclatura V serán espacios destinados a zonas verdes públicas.

Las parcelas señaladas con la nomenclatura Vp se entenderán como espacios libres de uso privado.

En las áreas destinadas a zonas verdes públicas incluidas en unidades de ejecución, planes especiales o sectores en suelo urbanizable, el tratamiento de las superficies pavimentadas, las especies arbóreas a emplear, el mobiliario urbano, y los criterios generales de urbanización se determinarán por los servicios técnicos municipales previa consulta por los promotores de estos terrenos, con carácter previo a la redacción de los preceptivos proyectos de urbanización.

Art. 49. *Limitaciones de la edificación en zonas verdes públicas.* — La edificabilidad máxima será de 0,02 metros cuadrados por metro cuadrado sobre superficie bruta.

La altura máxima de las edificaciones en zonas verdes públicas será de 6 metros, y el número se plantas no será superior a una (PB).

Las zonas ocupadas por pavimentación o construcciones no superarán en ningún caso el porcentaje del 20% del total de la parcela, destinándose el resto a zonas de tierra, engravillado, o de plantación de césped y arbolado.

Art. 50. *Limitaciones de la edificación en zonas verdes privadas.* — La edificabilidad máxima será de 0,02 metros cuadrados por metro cuadrado sobre superficie bruta.

La altura máxima de las edificaciones en zonas verdes privadas será de 4 metros, y el número se plantas no será superior a una (PB).

Las zonas ocupadas por construcciones no superarán en ningún caso el porcentaje del 20% del total de la parcela.

SECCIÓN 15.ª ZONA DE VIARIO (Vi)

Art. 51. *Delimitación (Vi).* — Este tipo de ordenación corresponde a todos los espacios incluidos en suelo urbano que no han sido designados con alguna de las nomenclaturas de las zonificaciones descritas en este capítulo.

En algunos casos, para indicarlos expresamente, se han indicado con la nomenclatura Vi.

En las áreas destinadas a zona de viario y espacios peatonales incluidas en unidades de ejecución, planes especiales o sectores en suelo urbanizable, el tratamiento de las superficies pavimentadas, la determinación de la sección-tipo de los viales, los materiales a emplear, y los criterios generales de urbanización se determinarán por los servicios técnicos municipales previa consulta por los promotores de estos terrenos, con carácter previo a la redacción de los preceptivos proyectos de urbanización.

Adicionalmente, integran el sistema general viario del suelo urbano los suelos grafiados como tales (SGV) en las hojas a escala 1:1000 del plano “Ordenación del suelo urbano”.

Art. 52. *Limitaciones de uso (Vi).* — En esta zona no se permite ninguna construcción excepto las necesarias para el correcto funcionamiento del tráfico o de los servicios de infraestructuras necesarias para el servicio a la población.

En la documentación gráfica se adjuntan los tipos de sección recomendados para los proyectos de urbanización, que se redactarán en desarrollo de las unidades de ejecución delimitadas en el Plan.

Art. 53. *Sistemas de obtención del sistema general viario (SGV).* — Los suelos que integran el sistema general viario susceptibles de adquisición por parte del municipio se obtendrán de acuerdo a los siguientes procedimientos:

1. Por cesión gratuita para los tramos incluidos en las unidades de ejecución.
2. Por ocupación directa para los tramos adscritos a unidades de ejecución excedentarios, según se describe en las fichas correspondientes a cada unidad de ejecución en el anexo III.1.

3. Por expropiación para los supuestos en los que no se lleve a efecto ninguno de los sistemas anteriores.

4. Por cesión gratuita de la administración competente para los supuestos de cambio de titularidad de tramos de la red viaria.

SECCIÓN 16.ª CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Dentro de los distintos entornos urbanos del término municipal de Tauste, dadas las distintas configuraciones y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes. Para ello serán de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones relativas a condiciones estéticas que figuran en esta sección.

Art. 54. *Condiciones estéticas en el casco histórico de Tauste (CH).* — En la zona de casco histórico de Tauste (CH) serán de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones:

Fachadas.

Las fachadas serán planas, no presentando su superficie retranqueos parciales ni en planta baja ni en alzadas.

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes, predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas. A tal fin, los huecos de ventanas deberán tener una anchura igual o menor que la altura, mientras que los huecos de puertas balconeras deberán tener una anchura igual o menor que 2/3 de la altura. De disponerse terrazas abiertas a la vía pública, sus huecos en el plano de fachada deberán cumplir las condiciones establecidas para las ventanas.

Los huecos en planta baja y soportales, deberán tener una anchura igual o menor que la altura, excepto en las entradas a garaje en las que el cumplimiento de la anchura mínima fijada por el artículo 97 de las ordenanzas generales, impida el cumplimiento de este apartado.

Se permite únicamente la utilización de los siguientes materiales en fachadas, de forma única o en combinación:

- Fábrica de ladrillo cerámico manual, con rejuntado de mortero en color claro.
- Revestimiento de enfoscado de mortero monocapa o pintado de colores claros o blanco.
- Revestimiento de mortero de cal en colores claros o blanco.

Se prohíbe la construcción de fachadas con ladrillo caravista industrializado (convencional), permitiéndose su utilización únicamente para remarcar huecos, detalles en fachada, únicamente zonas puntuales.

El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

Galerías y balcones.

En edificios de tres o más plantas se permitirán las galerías corridas en la última planta. Se entiende por galería el acristalamiento de al menos el 80% de la longitud de fachada, con separaciones de huecos de espesor menor de 50 centímetros.

Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales, y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, con un espesor máximo de la losa de 15 centímetros.

Plantas bajas.

En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada. Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas exclusivamente en estructura y paredes provisionales sin enlucido o revoco.

Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 35 grados, con material de cubierta de tonos claros, teniendo en general las máximas pendientes en sentido perpendicular a las fachadas.

Las cubiertas deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública, de 15 centímetros de espesor máximo de losa por encima de la altura máxima, y 30 centímetros de vuelo mínimo.

Los tejados serán de teja en colores claros. Queda expresamente prohibido el uso de pizarra, teja negra o planchas de fibrocemento.

Podrán habilitarse terrazas accesibles en cubierta únicamente en edificios singulares de equipamiento, siempre que se garantice la no visibilidad de dicha terraza desde la vía pública. En todo caso deberán disponerse cubiertas en las condiciones señaladas en el párrafo anterior en una profundidad mínima de 2 metros, pudiendo el resto cubrirse con cubierta plana.

No se permiten los antepechos, sean macizos o diáfanos, en fachadas, por encima de la altura máxima.

Rótulos publicitarios.

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.

Para la instalación de rótulos deberán utilizarse materiales y diseños tradicionales, requiriéndose el informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Queda prohibida la colocación de carteleras publicitarias.

Art. 55. *Condiciones estéticas en el resto de zonas residenciales.* — En el resto de zonas, incluida la zona VC en los núcleos de colonización, se respetarán las siguientes determinaciones relativas a materiales de fachadas y cubiertas:

En todas las zonas del núcleo de Tauste, excepto en la zonas de manzana de ensanche (ME) y vivienda extensiva (VE), equipamientos, servicios o industrial, será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30°.

En cubiertas, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de pizarra, fibrocemento y chapas lacadas.

En las fachadas y cerramientos de parcela, en aquellas zonas en las que se autorizan, podrá utilizarse ladrillo caravista o paramentos de mortero monocapa o enfoscados pintados, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón. Se autorizará la utilización de piedra natural en las fachadas.

El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

Art. 56. *Salientes y vuelos.* — Se regirán por lo especificado en el artículo 94 de las ordenanzas generales, relativo a salientes y vuelos, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones.

En la zona de casco histórico (CH) será obligatoria la construcción de aleros en las fachadas, con un vuelo máximo de 30 centímetros. Los balcones tendrán asimismo un vuelo máximo de 30 centímetros.

En las zonas MU y VM también serán obligatorios los aleros, con un espesor máximo de losa de 25 centímetros.

El vuelo mínimo de aleros y balcones en las zonas MU y VM y en la zona ME, en caso de que exista, será de 30 centímetros, siendo su vuelo máximo de:

- Calles de anchura inferior a 8 metros, 0,40 metros.
- Calles de 8 metros o superior, sin llegar a 12 metros, 0,60 metros.
- Calles de 12 metros o superior, sin llegar a 15 metros, 0,80 metros.
- Calles de 15 metros o superior, 1 metro.

Para los casos especiales: solares que den frente a plazas, espacios públicos o calles de anchura variable, etc., se aplicarán las consideraciones que se establecen en las ordenanzas generales para la regulación de la altura máxima.

El vuelo máximo de aleros y balcones en la zona VE será de 0,65 metros.

En patios de manzana no se permiten vuelos.

Miradores.

Únicamente se permite la construcción de miradores cerrados en las zonas MU, ME, VM y VE, en las calles de anchura superior a 7 metros, con un vuelo máximo igual al de balcones y aleros, sin perjuicio de que se permita la conservación o rehabilitación de los miradores existentes en otras zonas.

En cada una de las fachadas de un determinado edificio, la superficie ocupada por los miradores de esa fachada no podrá ser superior al 50% de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3 metros sobre la rasante y la del alero del edificio.

Art. 57. *Cerramientos.* — En las zonificaciones casco histórico (CH), vivienda de colonización (VC), manzana de ensanche (ME) y vivienda entre medianeras (VM) deberá existir cerramiento en la fachada a la vía pública. El cerramiento en estos casos deberá ser de fábrica, del mismo material que la fachada de la edificación principal, de tal forma que se entienda la manzana como una entidad homogénea. Se permite una altura máxima de 3 metros, excepto en VC, que deberá respetar la altura de los muros existentes.

En el resto de zonas (vivienda extensiva VE), el cerramiento, de disponerse, deberá ser en principio diáfano, con reja (de altura total máxima de 2,50 metros sobre la rasante de la acera) apoyada sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro. Cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, de similares acabados que la fachada principal, éste no podrá tener una altura superior a 2 metros sobre la rasante de la acera, y podrá rematarse con un cerramiento de reja de 0,5 metros de altura máxima sobre el cerramiento.

En el caso de cerramiento diáfano o inexistente, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuadas a su uso.

En los barrios de colonización se permite dejar los terrenos sin edificar en fachada sin ningún tipo de cerramiento. En este caso y en el de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuadas a su uso.

Art. 58. *Paredes laterales al descubierto.* — Las medianerías que queden al descubierto, independientemente de que resulten vistas o no desde la vía pública, deberán recibir como mínimo un tratamiento de revoco y pintado.

Art. 59. *Tendidos aéreos.* — No se autorizará en suelo urbano el tendido aéreo de redes eléctricas, telefonía u otras instalaciones.

Para las redes ya existentes, no se autorizará ninguna obra de instalación que consolide o refuerce los tendidos existentes, salvo las destinadas a mantenimiento en el caso de que peligre la seguridad de personas o propiedades. En los demás casos, y especialmente para las nuevas edificaciones o reforma y rehabilitación de las edificaciones existentes deberá canalizarse subterráneamente en el frente de las mismas por lugar público.

Los cables de las líneas repartidoras y acometidas de la red general a los nuevos edificios quedarán ocultos en el interior de la fachada donde únicamente se permitirán pequeños armarios cerrados de registro y contadores, así como cajas generales dispuestos de forma discreta.

Art. 60. *Antenas.* — Las antenas de radiocomunicación y de televisión se regularán en todo caso por las disposiciones sectoriales aplicables. Adicionalmente, se respetarán las siguientes normas:

a) Las instalaciones de telecomunicaciones y telefonía móvil instaladas por empresas para dar servicio al conjunto de la ciudad o de la zona se tramitarán se autorizan únicamente en polígonos industriales, quedando prohibidas en el resto de la ciudad, y considerando en todo caso las medidas correctoras que deban ser adoptadas.

b) Las instalaciones que dan servicio a un edificio o a una comunidad de propietarios de grandes dimensiones (mayores de 3 metros de altura) o las de cualquier tamaño que sean visibles desde la calle se tramitarán con un proyecto de Reforma de fachada, con los mismos requisitos que los de la letra a).

c) Las instalaciones particulares que dan servicio a una vivienda no podrán sobresalir respecto de la línea de fachada de la edificación.

El Ayuntamiento podrá dictar si lo estima pertinente una ordenanza específica sobre distancias que las antenas de telefonía y radiodifusión deben respetar respecto a los espacios públicos, colegios y otros equipamientos.

Art. 61. *Condiciones estéticas en los inmuebles catalogados.* — En los inmuebles incluidos en el catálogo de la edificación se describen algunas condiciones estéticas específicas, que complementan los requisitos establecidos para las zonas en las que se ubican cada uno de los edificios catalogados. Adicionalmente, deberán cumplirse los requisitos establecidos para los inmuebles incluidos en los conjuntos de interés ambiental y en los entornos de protección de los bienes incluidos en el nivel monumental:

Conjunto de barrio nuevo.

En el conjunto del barrio nuevo (C1) serán de aplicación las condiciones estéticas de la zona de casco histórico (CH), con los siguientes requisitos adicionales:

—El material de cubierta será obligatoriamente teja curva cerámica en colores claros. Se recomienda la reutilización de teja existente.

—Se recomienda la construcción de aleros de ladrillo (rejola) a la manera tradicional (en esquinita o en hiladas horizontales), o bien construidos mediante hiladas combinadas de teja curva y de ladrillo.

Conjuntos en los poblados de colonización.

En los Conjuntos delimitados en los núcleos de Sancho Abarca (C4) y Santa Engracia (C5) se autoriza únicamente la rehabilitación de la edificación. Si por causas justificadas, debe procederse al derribo de algún elemento o inmueble, éste deberá reconstruirse con los mismos materiales de fachada y cubierta, y disposición y proporción de huecos que el edificio original.

Condiciones estéticas aplicables en los entornos de protección de los bienes incluidos en el nivel de protección monumental.

En los entornos de la iglesia parroquial de Santa María (M1), del monasterio de San Jorge (M2), y de la iglesia de San Antón (M3), que se delimitan en los planos de ordenación, serán de aplicación las condiciones estéticas de la zona de casco histórico (CH), con los siguientes requisitos adicionales:

—El material de cubierta será obligatoriamente teja curva cerámica en colores claros. Se recomienda la reutilización de teja existente.

—Se recomienda la construcción de aleros de ladrillo (rejola) a la manera tradicional (en esquinita o en hiladas horizontales), o bien construidos mediante hiladas combinadas de teja curva y de ladrillo.

Cualquier intervención en los edificios incluidos en estos entornos requerirá un informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio de Zaragoza, para garantizar la preservación de los valores patrimoniales.

Capítulo II

Suelo no urbanizable

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Art. 62. *Definición.* — Constituyen el suelo no urbanizable del municipio de Tauste todos los terrenos del territorio municipal que deben incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación (Sistema de Espacios Naturales de Tauste), así como aquellos otros que se ha considerado necesario preservar por los valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Art. 63. *Usos y parcelaciones.*

1. Usos permitidos.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en la regulación del régimen de aprovechamientos en éste tipo de suelos.

2. Usos de interés público y social.

En aquellas categorías del suelo no urbanizable en la que puedan autorizarse usos de interés público y social, se estará a la siguiente definición:

—Usos de carácter científico, docente y cultural, como centros de investigación, escuelas de capacitación, aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades de protección y conservación del patrimonio.

—Usos de servicios e infraestructuras urbanas que necesariamente hayan de ubicarse en suelo no urbanizable.

—Usos de carácter recreativo de caza y pesca, que precisen instalaciones permanentes, e instalaciones de recreo en general, usos deportivos al aire libre, circuitos de motor, campamentos de turismo.

—Actividades de esparcimiento: áreas de picnic y camping.

—Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.

3. Parcelaciones.

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de la Ley Urbanística de Aragón, sin que en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Art. 64. *Actos sujetos a licencia.* — En virtud de lo que dispone el apartado 18 del artículo 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a licencia, además de los que se especifican en los apartados 1 al 17 del citado artículo, los siguientes actos:

—Extracciones de áridos, gravas, arenas, y cualesquiera otros materiales, del suelo o el subsuelo, con independencia de otras normativas y condicionados que sean susceptibles de aplicación a estas actividades.

—Divisiones, parcelaciones o reparcelaciones de fincas sobre las que en todo o en parte pese alguna carga registral derivada de estas mismas ordenanzas en lo referente a parcelas mínimas u otros extremos.

—Talas de árboles que no formen parte de plantaciones regulares de carácter comercial, aún cuando aquellos no constituyan masa boscosa. Es por ello aplicable este apartado a árboles frutales, ornamentales o de sombra ubicados en caminos, márgenes de ríos o acequias, lindes y ribazos, espacios abiertos, huertos, etc. Los técnicos municipales certificarán la absoluta necesidad de la tala, y el solicitante se comprometerá a plantar un número de árboles doble al de los talados, ya sea en sus lindes o propiedades, ya sea en los suelos públicos que el Ayuntamiento señale.

—El tendido de líneas de transporte: eléctricas de alta, media y baja tensión, telefónicas, gasoductos y oleoductos, canales, acequias y tuberías de conducción de agua, postes y antenas repetidoras, etc.

—Cuales quiera otros actos que constituyan cambio de uso o de la morfología del territorio.

Art. 65. *Indivisibilidad de las parcelas.* — Con independencia de la parcela mínima agrícola señalada por el Ministerio de Agricultura, o la Diputación General de Aragón, serán indivisibles:

—Las parcelas que, edificadas atendiendo a estas ordenanzas, estén vinculadas a la edificación en su totalidad o en la parte correspondiente de su superficie.

—Las parcelas que, edificadas o no, hayan agotado su capacidad edificatoria por vinculación a una edificación situada en parcela distinta en los términos previstos en estas ordenanzas.

En los supuestos previstos en este artículo las licencias de edificación que vinculan superficies determinadas, sean de parcelas continuas o discontinuas, se comunicarán al Registro de la Propiedad en base al artículo 221 de la Ley del Suelo para su constancia en la inscripción de la finca o fincas afectadas.

Art. 66. *Restitución paisajística.* — Con independencia de lo que al respecto ordene la legislación de minas (o, en el caso de extracciones en cauces públicos, la Comisaría de Aguas del Ebro), la solicitud de licencia para cualquier actividad extractiva deberá ser acompañada de un proyecto que recoja fielmente la restitución paisajística, implantación de arbolado, creación de balsas artificiales, etc., que se llevará a efecto una vez finalizada la actividad. Salvo en lo que dicte alguna norma de rango superior, este proyecto se solicitará así mismo a cuantas actividades extractivas se estén dando en el término municipal en el momento de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento podrá exigir a los solicitantes de licencia cuantas garantías estime convenientes que aseguren el obligado cumplimiento de esta norma.

Art. 67. *Categorías.* — El suelo no urbanizable de protección especial se divide en las siguientes categorías en función de las características, aptitudes y destino principal del territorio en cada unidad homogénea:

a) Suelo no urbanizable especial protección ecológica.

Se subdivide a su vez en:

a.1. Espacios fluviales (EF).

a.2. Espacios esteparios (EE).

b) Suelo no urbanizable especial protección forestal.

Se subdivide a su vez en:

b.1. Plana del Castellar (PC).

b.2. Falda del Castellar (FC).

b.3. Falda de Bardenas (FB).

b.4. Promontorios aislados (PA).

b.5. Parque forestal de las Ermitas (PE).

c) Suelo no urbanizable especial protección de regadío.

Se subdivide a su vez en:

c.1. Regadío tradicional-Huerta Vieja (RH)

c.2. Regadíos nuevos (RN)

SECCIÓN 2.ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Art. 68. *Espacios fluviales, Arba y Ebro (EF).*

1. *Delimitación.*

En los planos de ordenación del suelo no urbanizable, se delimitan a escala 1:25.000, las zonas designadas como suelo no urbanizable de especial protección de “espacios fluviales” (EF).

Además de los espacios delimitados en planos, la presente normativa es de aplicación en las siguientes bandas de suelos:

—Franja comprendida a 100 metros a ambos lados de las riberas del río Ebro y del río Arba.

—Franja comprendida a 50 metros, a ambos lados, de los canales y acequias principales del término municipal: Canal de Tauste, acequia de las Cinco Villas y acequia de Sora.

—Franja comprendida a 15 metros, a ambos lados, del resto de acequias del término municipal.

A los efectos de la delimitación de la franja en los ríos Ebro y Arba se entenderá por ribera las fajas laterales de los cauces públicos, situadas por encima del nivel de aguas bajas y los márgenes de los terrenos que lindan con los cauces (definición del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

2. *Regulación de usos.*

Se definen como usos autorizables las siguientes obras, construcciones o instalaciones:

—Cultivo agrícola.

—Usos forestales orientados a la mejora y conservación de la vegetación existente, su regeneración y repoblación. El Ayuntamiento establecerá un programa de forestación y mejora ambiental de las áreas recogidas que sean de dominio público.

—Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

—Conservación de balsas: El Ayuntamiento arbitrará medidas concretas para la conservación de las balsas del monte una vez se haya realizado la transformación en los regadíos de la acequia de Sora.

—Cauces de acequias: En al menos uno de los márgenes de las dos acequias principales derivadas del Canal de Bardenas (Cinco Villas y Sora), y a una distancia conveniente para su seguridad constructiva, se procederá a una plantación lineal de arbolado, a lo largo de todo su recorrido, con una distancia máxima entre pies de árbol de diez metros.

Ello sin perjuicio de la necesidad de obtención de los informes del Servicio de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón o de la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza cuando ello sea preciso.

Se definen como usos autorizables excepcionalmente aquellas obras, construcciones o instalaciones cuya concesión requiere una tramitación específica en cuanto a la presentación

Dichos espacios estarán sujetas a las correspondientes zonas de servidumbre (5 metros de anchura) y zona de policía (100 metros de anchura), según se establece en la Ley de Aguas de 29/1985, de 2 de agosto, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/86, de 11 de abril). En esta zona, son usos autorizables excepcionalmente los siguientes:

—Construcciones: Excepcionalmente, podrán construirse obras de ingeniería civil para aprovechamientos hidráulicos o hidroeléctricos, así como ciertos amueblamientos mínimos de recreo en áreas recreativas. Cualquiera de las edificaciones y construcciones guardará las debidas proporciones en cuanto a tamaño, formas y materiales, con el espacio en que vaya a ubicarse. Además, las instalaciones deberán ser rodeadas de arbolado con una densidad tal que queden disimuladas a la vista entre la masa arbórea.

—Extracción de áridos. Se permitirá la extracción de áridos en los tramos del río Arba y Ebro, con sujeción a la normativa vigente de evaluación de impacto ambiental, en su caso, y a la restauración del espacio natural afectado por dichas actividades, en los términos del Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre. Ello sin perjuicio de la preceptiva licencia municipal de actividad.

—Se permite el establecimiento de áreas recreativas de bajo impacto, siempre que no impliquen un uso superior a 100 usuarios / Ha, y la superficie construida de las construcciones (porches, vestuarios, etc.) sea inferior a 200 metros cuadrados.

Se definen como usos prohibidos aquellas obras, instalaciones y construcciones incompatibles con el medio natural delimitado como protegido. En esta zona, son usos prohibidos los siguientes:

—Se prohíbe todo tipo de edificación y en particular, las instalaciones ganaderas, las viviendas y las casetas agrícolas.

—Se prohíbe el uso de estas áreas como lugares de contención, almacenamiento y vertido de residuos sólidos.

Art. 69. *Espacios esteparios (EE).*

1. *Delimitación.*

Se clasifican como espacios esteparios (EE) aquellos ámbitos delimitados en el plano núm. 2 “Clasificación del suelo en el término municipal”, a escala 1:25.000, con la designación EE. En estos espacios es de aplicación, con carácter general, una ordenanza de protección estricta, acorde con los valores ecológicos esteparios que existen en la zona y que se pretenden conservar.

2. *Regulación de usos.*

Se definen como usos autorizables aquellas obras, construcciones o instalaciones siguientes:

—Usos forestales orientados a la mejora y conservación de la vegetación existente, su regeneración y repoblación.

—Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Ello sin perjuicio de la necesidad de obtención de los informes del Servicio de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón o de la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza cuando ello sea preciso.

Se definen como usos autorizables excepcionalmente aquellas obras, construcciones o instalaciones cuya concesión requiere una tramitación específica en cuanto a la presentación de un análisis de impacto ambiental y un análisis de impacto visual con el contenido de la normativa vigente. En esta zona, son usos autorizables excepcionalmente los siguientes:

—Usos de interés público y social.

—Tendido de líneas y parques eólicos que ya hayan cursado alguna fase de tramitación municipal previa a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana: Las Instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica y sus instalaciones complementarias, se justificarán en cada caso y serán siempre estrictamente las necesarias e indispensables para el buen funcionamiento de estas instalaciones. Se tramitará el correspondiente estudio de impacto ambiental y se atenderá al cumplimiento de las determinaciones dictadas en el Decreto 279/1995, de 19 de diciembre, de la DGA, que regula el procedimiento para las Instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica, o la legislación que la complementa o sustituya. La autorización de la instalación de todo parque eólico lleva implícita la obligación de remoción y restitución de los terrenos que ocupa, una vez finalizada la actividad de producción de energía eléctrica, debiendo dejar los terrenos en su estado original. Se realizará una evaluación y control de la incidencia medioambiental de la construcción del parque eólico para establecer y hacer cumplir las medidas correctoras oportunas. Para ello, se establecerá además un Plan de Vigilancia medioambiental con observaciones sobre el terreno de la siniestralidad de aves relacionadas con las instalaciones del parque eólico con la periodicidad de al menos una vez cada dos semanas para las bandas limítrofes a las alineaciones de los aerogeneradores.

Se definen como usos prohibidos aquellas obras, instalaciones y construcciones incompatibles con el medio natural delimitado como protegido. En esta zona, son usos prohibidos los siguientes:

—Se prohíbe el uso de estas áreas como lugares de contención, almacenamiento y vertido de residuos sólidos.

—Queda prohibido el uso de vivienda, las casetas agrícolas, y las edificaciones agrarias que no sean las tradicionales en la zona (parideras, etc.).

—Se prohíbe la construcción de instalaciones ganaderas.

Estas limitaciones de uso en los suelos no urbanizables protegidos y de alto valor ecológico, se harán sin perjuicio de las autorizaciones y licencias administrativas que en cada caso procedan. Quedan exceptuadas en la aplicación de estas limitaciones, las utilizaciones agrarias o forestales que no requieren instalación o construcción alguna y que se vienen desarrollando tradicionalmente en la zona.

En estos montes, aun cuando son propiedad del Ayuntamiento de Tauste, la gestión corresponde a la Diputación General de Aragón, según Real Decreto 1410/1984, de 8 de febrero, de la Presidencia del Gobierno, por el que se traspasan las competencias, funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de conservación de la naturaleza.

La policía de las determinaciones que afecten a estos montes corresponderá a la Diputación General de Aragón, a través de sus agentes de la naturaleza.

SECCIÓN 3.ª SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN FORESTAL

Art. 70. *Delimitación de las zonas de especial protección forestal.* — Se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección forestal aquellos ámbitos delimitados en el plano núm. 2 “Clasificación del suelo en el término municipal”, a escala 1:25.000, con las siguientes designaciones:

—Plana del Castellar (PC).

—Falda del Castellar (FC).

—Falda de Bardenas (FB).

—Promontorios aislados (PA).

—Parque forestal de las Ermitas (PE).

La mayoría de estos terrenos se corresponden con montes de utilidad pública, que son los siguientes:

—Monte “Monte Alto” Z-171. Monte de utilidad pública de 3.050 hectáreas de superficie. Se trata de un monte deslindado y amojonado que debe aparecer a la titularidad del Ayuntamiento de Tauste. El Ejército expropió una parte del monte.

—Monte “Los Llanos” Z-171a. Monte de utilidad pública de 3.899,76 hectáreas de superficie. Se trata de un monte deslindado y amojonado que debe aparecer a la titularidad del Ayuntamiento de Tauste. Se ha descatalogado parte del monte para su puesta en regadío, los planos deben completarse con los de la concentración parcelaria.

—Monte “Sierra de la Virgen” Z-172. Monte de utilidad pública de 493 hectáreas de superficie. Se trata de un monte deslindado y amojonado que debe aparecer a la titularidad del Ayuntamiento de Tauste.

—Monte 277 “El Turullón”. 95 hectáreas. Monte propio de la DGA.

—Monte “Puzarralla y Valdemanzana”. 95 hectáreas.

—Bosquetes de Tauste. No se incluyen los bosquetes incluidos en suelo urbano en los barrios de Sancho Abarca y Santa Engracia.

En estos montes, aun cuando algunos de ellos sean propiedad del Ayuntamiento de Tauste, la gestión corresponde a la Diputación General de Aragón, según Real Decreto 1410/1984, de 8 de febrero, de la Presidencia del Gobierno, por el que se traspasan las competencias, funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de conservación de la Naturaleza. Con carácter adicional, regirán las condiciones descritas en los artículos siguientes, para cada una de las zonas identificadas.

Los promontorios aislados (PA) se han delimitado atendiendo a criterios visuales, topográficos y paisajísticos, tomando en consideración la titularidad pública de la mayoría de sus terrenos y sus escasa vocación para el uso agrícola. Se trata en su mayoría de zonas de monte bajo, y el objetivo del Plan General no es plantear una estrategia de forestación de estos montes, sino la preservación en su estado actual de estos elementos paisajísticos de primer orden en el término municipal de Tauste.

Art. 71. *Parque forestal de las Ermitas.*

1. Delimitación.

El suelo no urbanizable de protección forestal calificado en los planos de ordenación como “Parque de las Ermitas” se sitúa al oeste de la población de Tauste, en el terreno comprendido entre el núcleo, el propio Parque de las Ermitas (suelo urbano con la calificación de zona verde) y el suelo de reserva para la construcción de la variante oeste. Se designa en los planos con la letras PE.

2. Regulación de usos.

Se definen como usos autorizables las siguientes obras, construcciones o instalaciones:

—Usos forestales orientados a la mejora y conservación de la vegetación existente, su regeneración y repoblación.

—Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

—En el área próxima a la localidad, se permitirá el acondicionamiento de algunas zonas con carácter de parque urbano, con plantación de arbolado, instalaciones de riego, señalización, accesos rodados, áreas de estacionamiento de vehículos. Se fomentará la conservación de las ermitas y de los restos arqueológicos conservados. Asimismo, se permitirá la construcción de nuevas edificaciones destinadas a usos propios del Parque.

—En todo caso, para poder desarrollar cualquier construcción superior a los 400 metros cuadrados será necesaria la redacción de un plan especial con las condiciones reseñadas arriba, que ordene el conjunto del ámbito y determine la localización de usos más indicada y las infraestructuras y obras de urbanización necesarias.

Ello sin perjuicio de la necesidad de obtención de los informes del Servicio de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón o de la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza cuando ello sea preciso.

Se definen como usos prohibidos aquellas obras, instalaciones y construcciones incompatibles con el medio natural delimitado como protegido. En esta zona, son usos prohibidos los siguientes:

—Se prohíbe el uso de estas áreas como lugares de contención, almacenamiento y vertido de residuos sólidos.

—Se prohíbe la construcción de instalaciones ganaderas.

—Se prohíbe la construcción de viviendas y casetas agrícolas.

—En el resto de los terrenos, se prohíbe con carácter general todo tipo de edificación y obras, a excepción de las necesarias para el incremento y conservación de los usos recreativos. En todo caso las edificaciones permitidas tendrán un máximo de 3,50 metros de altura y una planta. Con carácter excepcional esta altura podrá alcanzar los 7 metros y dos plantas. La superficie máxima de techo autorizable en el ámbito no superará los 3.000 metros cuadrados.

—Se prohíbe todo tipo de actividades cinegéticas en el interior del área.

Art. 72. *Régimen de usos en planas, faldas y promontorios.*

1. Delimitación.

El resto de zonas incluidas en suelo no urbanizable de protección forestal calificado en los planos de ordenación se designan en los planos con las letras PC (plana del Castellar), FC (falda del Castellar), FB (falda de Bardenas) y PA (promontorios aislados).

Estas áreas están delimitadas en el plano núm. 2 “Clasificación del suelo en el término municipal”, a escala 1:25.000.

2. Regulación de usos.

Se definen como usos autorizables las siguientes obras, construcciones o instalaciones:

—Usos forestales orientados a la mejora y conservación de la vegetación existente, su regeneración y repoblación. El Ayuntamiento arbitraré un programa de repoblación forestal para todas aquellas zonas aquí incluidas que no cuenten con arbolado o éste se halle seriamente mermado.

—Explotaciones agrarias.

—Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Se definen como usos autorizables excepcionalmente: Son las obras, construcciones o instalaciones cuya concesión requiere una tramitación específica en cuanto a la presentación de un análisis de impacto ambiental y un análisis de impacto visual con el contenido de la normativa vigente. Son los siguientes:

—Usos de interés público y social.

—Movimientos de tierra.

—Talas: No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

—Tendido de líneas y parques eólicos, en todos los ámbitos, excepto en la falda de Bardenas (FB): Las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica y sus instalaciones complementarias, se justificarán en cada caso y serán siempre estrictamente las necesarias e indispensables para el buen funcionamiento de estas instalaciones. Se tramitará el correspondiente estudio de impacto ambiental y se atenderá al cumplimiento de las determinaciones dictadas en el Decreto 279/1995, de 19 de diciembre, de la DGA, que regula el procedimiento para las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica, o la legislación que la complementa o sustituya. La autorización de la instalación de todo parque eólico lleva implícita la obligación de remoción y restitución de los terrenos que ocupa, una vez finalizada la actividad de producción de energía eléctrica, debiendo dejar los terrenos en su estado original. Se realizará una evaluación y control de la incidencia medioambiental de la construcción del parque eólico para establecer y hacer cumplir las medidas correctoras oportunas. Para ello, se establecerá además un plan de vigilancia medioambiental con observaciones sobre el terreno de la siniestralidad de aves relacionadas con las instalaciones del parque eólico con la periodicidad de al menos una vez cada dos semanas para las bandas limítrofes a las alineaciones de los aerogeneradores.

—En la zona de promontorios aislados se autorizará el mantenimiento y ampliación de las instalaciones ganaderas existentes, siempre que sea solicitada por el mismo titular de la explotación. La solicitud deberá contener un estudio de impacto visual, en el que se contemple la plantación de arbolado y previsión de riego por goteo de las barreras vegetales y el retanqueo de las nuevas edificaciones respecto a las cornisas, para minimizar el efecto visual de la edificación desde el entorno circundante.

Ello sin perjuicio de la necesidad de obtención de los informes del Servicio de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón o de la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza cuando ello sea preciso.

Asimismo, podrá autorizarse excepcionalmente la construcción de refugios, bajo las siguientes condiciones:

—No podrán concederse a promotores particulares, pudiendo realizarlos tan sólo sociedades de caza, asociaciones ciudadanas reconocidas, ICONA o el propio Ayuntamiento.

—Tales refugios deberán quedar accesibles a cualquier usuario y su superficie máxima edificada será de 50 metros cuadrados.

—La distancia mínima de uno a otro refugio autorizado será de 2.000 metros en línea recta.

—En ningún caso la construcción del refugio podrá suponer la desaparición de árbol alguno.

—Los emplazamientos, siempre que sea posible, se adaptarán a la orografía del terreno, prefiriéndose las construcciones semienterradas.

—No se autorizarán otros materiales que la piedra caliza propia de la zona y la teja roja árabe. Las paredes serán vistas.

—La autorización de construcción de un refugio llevará emparejada la obligatoriedad de plantar un mínimo de 200 árboles en el lugar y manera que señale la Delegación de Montes del Ayuntamiento.

—El número total de refugios contruidos no excederá nunca de diez, para la totalidad de las áreas forestales del término.

Se definen como usos prohibidos: aquellas obras, instalaciones y construcciones incompatibles con el medio natural delimitado como protegido. Son los siguientes:

- La vivienda familiar aislada.
- Edificación y obras de fábrica, anuncios o carteles.
- Extracción de áridos: En las áreas que actualmente cuentan con arbolado, así como en las que sucesivamente sean repobladas, no se podrá realizar la extracción de gravas, arenas, piedra o minerales.
- Vertidos incontrolados.
- Quema o deterioro de vegetación.
- Instalaciones ganaderas, excepto en la zona calificada como promontorios aislados (PA) con las condiciones reseñadas en el apartado anterior.

Estas limitaciones de uso en los suelos no urbanizables protegidos y de alto valor ecológico, se harán sin perjuicio de las autorizaciones y licencias administrativas que en cada caso procedan. Quedan exceptuadas en la aplicación de estas limitaciones, las utilizaciones agrarias o forestales que no requieren instalación o construcción alguna y que se vienen desarrollando tradicionalmente en la zona.

SECCIÓN 4.ª SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE REGADÍO

Art. 73. *Áreas de regadío tradicional (RH).* — Comprende los regadíos anteriores al Plan Bardenas, con aguas procedentes del río Arba o del canal de Tauste.

Por su acusado valor agrario y paisajístico la capacidad de construir, aunque no excluida, debe ser muy restringida, interfiriendo mínimamente con las explotaciones agrarias o la organización del paisaje. Así, y con excepción de las edificaciones e instalaciones de utilidad social que hayan de emplazarse en esta categoría de suelo, el único uso autorizado en este suelo es la explotación agropecuaria, con las edificaciones ligadas directamente a ellas. Estas edificaciones podrán ser exclusivamente las siguientes, y en tanto se cumplan las condiciones que se marcan para cada una de ellas:

- Casetas, cabañas o edificios agrícolas de aperos: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 80.
- Vivienda agrícola unifamiliar aislada aneja a la explotación: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 81.
- Almacenes agrícolas, vinculados a la explotación o a las viviendas agrícolas aisladas: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 82.
- Construcciones ganaderas: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 83.

Art. 74. *Áreas de regadíos nuevos (RN).* — Corresponde esta calificación a las tierras regadas por la acequia de Cinco Villas, y a las que vayan a ser regadas por la acequia de Sora, y serán aplicables asimismo a cualesquiera otras tierras de secano que se transformen en regadío en el futuro.

Será de aplicación el mismo régimen de usos establecido para las áreas de regadío tradicional (RT).

SECCIÓN 5.ª PROTECCIONES SECTORIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 75. *Protección del patrimonio cultural.* — La protección de los elementos del patrimonio cultural protegidos en el Plan General y situados en el suelo no urbanizable del término municipal de Tauste queda regulada en el contenido del documento IV del Plan General de Ordenación Urbana, denominado catálogo.

Art. 76. *Protección de la red viaria.* — En los proyectos, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras se observará lo dispuesto en la Ley 8/98 de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El suelo situado a ambas márgenes de las carreteras queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, cuyos límites figuran en el gráfico adjunto. Las edificaciones que pretendan situarse en alguna de estas zonas de suelo no urbanizable, además de la correspondiente autorización del organismo del que dependa la carretera, deberán someterse a las limitaciones que para este tipo de suelo se establecen en las presentes normas urbanísticas.

En el suelo no urbanizable, la línea de edificación se situará como mínimo:

- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en la futura variante de la población de Tauste.
- A 18 metros de la arista exterior de la calzada en las carreteras A-125 y A-127.
- A 15 metros de la arista exterior del resto de carreteras del término municipal.

Será preceptivo y vinculante el informe del Servicio Provincial de Carreteras de la Diputación General de Aragón o de la Diputación Provincial de Zaragoza, en función de sus competencias respectivas.

Se establece una banda de reserva de terrenos, que corresponde con el trazado de las variantes previstas para la carretera A-127, por el oeste y por el este de la localidad de Tauste. Estos terrenos conforman una banda de 110 metros de anchura que queda reflejada en los planos de ordenación como “Zona de protección de la variante”, en los que no podrá edificarse sin permiso expreso del Servicio Provincial de Carreteras de la Diputación General de Aragón.

Art. 77. *Protección de caminos y vías pecuarias.*

1. *Caminos.* — Los caminos que se relacionan a continuación, cuyo trazado se describe en la memoria informativa (documento I del PGOU):

- El Tablar.
- Camino de la Virgen del Pilar.
- Barranco tajadero o vedao.
- Vergeles.
- Las Viñas.
- Campo nuevo.
- Saletas.
- Hijuela alta.
- Casa de Canduero.

- La Mejana.
- Viñuelas o anear.
- Camino de las tajaderas de Canduero.
- Camino de traslacanal.
- Carretera vieja.
- Abarquillo.
- Torrejón.
- Brazopajares.
- Rey Ladrón.
- Carralafile.
- Regañar.
- Puenle del Carro.
- Brazosendero.
- Camino del Soto.
- Caserío de las Ortegass.
- Camino del Canal.
- Camino del Monte de Pradilla.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar guardarán distancias mayores de 8 metros del borde exterior de los caminos.

2. *Vías pecuarias.* — Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la normativa sectorial vigente. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de éstas, guardarán distancias mayores de 8 metros del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable, a excepción de aquellas obras de interés público y social que sean autorizadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, previo informe favorable del órgano competente para la vigilancia y protección de las vías pecuarias.

Es aplicable esta normativa a las siguientes vías pecuarias clasificadas en el término municipal de Tauste, que se han grafiado en la documentación a escala 1:25.000:

- Cañada Real de Navarra.
- Cordel de Sigüenza.
- Cordel de Pradilla.
- Cordel de las Landas.
- Cordel de la Muga de Ejea a Zaragoza.
- Vereda de Valdejasa.
- Vereda de la Domada.
- Vereda Putamariz.
- Vereda de Novillas.
- Vereda del Campo del Moro.
- Vereda de la Galiana a Ojo Salado.
- Vereda de Abarquillo.

Asimismo, se respetarán los siguientes abrevaderos, por tratarse de abrevaderos de ganado vinculados al sistema de vías pecuarias:

- Abrevadero de Garcés
- Abrevadero de Puy-Tamariz

Art. 78. *Protección de otras infraestructuras.* — En estos suelos no se autoriza ninguna construcción con la única excepción para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo. Se contempla la protección al menos de las líneas de distribución de telefonía y de conducción eléctrica de alta tensión, con las siguientes determinaciones:

1. Red de telefonía.

Se establece una banda de protección de 5 metros a cada lado desde el eje de la línea de distribución.

2. Red de red de energía eléctrica de alta tensión.

Entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, se cumplirán las distancias mínimas establecidas en el artículo del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre).

3. Otras infraestructuras.

La separación de las edificaciones al trazado de otras infraestructuras que motiva la protección vendrá fijada por la legislación propia de ésta.

En todos los casos se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

SECCIÓN 6.ª CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 79. *Actos de edificación y usos de suelo autorizables.* — Podrán implantarse en suelo no urbanizable los actos de edificación y usos del suelo con las condiciones exigidas en los artículos siguientes.

Además de los usos y actividades expresamente previstos en los artículos siguientes, el Ayuntamiento podrá conceder autorización especial de acuerdo con el procedimiento y condiciones establecidos en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En obras de transformación en regadíos, la construcción de estaciones de bombeo, filtros, balsas de regulación, casetas para automatismos y otras similares se realizarán de acuerdo a su definición en los proyectos de obra, sin que el Plan General establezca limitaciones en cuanto a parámetros como edificabilidad y volumen.

En las instalaciones particulares de regadíos se observarán las siguientes condiciones:

- La distancia mínima de instalaciones ganaderas y almacenamiento de purin los drenajes y desagües será de 15 metros, según el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre.
- Se prohíbe la realización de construcciones u obra civil, así como la realización de plantaciones de especies arbóreas o arbustivas en una franja de 14 metros, 7 a cada lado, del eje de las tuberías de riego.

—En nivelaciones y obras de riego por aspersión se seguirán los “Criterios de Conservación de Infraestructuras” del Departamento de Agricultura de la Diputación General de Aragón de mayo de 2000. Como criterio general, la distancia mínima de aspersor a coronación exterior de cuneta será de medio metro.

Art. 80. *Casetas o cabañas.* — En algunas categorías de suelo no urbanizable definidas en los artículos anteriores se permite la edificación de cabañas o casetas (denominación tradicional en Tauste) y otras edificaciones menores, con el fin de garantizar usos auxiliares a las pequeñas explotaciones agrícolas de huertos familiares.

A estos efectos, y para delimitar la tipología edificatoria a que se hace referencia en el párrafo anterior, se deberá cumplir:

—No ha de presentar distribución interior asimilable a la de una vivienda, permitiendo sin embargo, la instalación de elementos necesarios para los usos agrícolas que debidamente se justifiquen.

—No poseerán servicios higiénico-sanitarios.

Estas edificaciones estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de volumen.

Volumen máximo, 87 metros cúbicos.

Altura máxima libre, 2,5 metros.

Distancia mínima a linderos de parcela, 5 metros.

Distancia mínima a bordes de caminos, 10 metros.

b) Condiciones de los terrenos.

La vinculación mínima será de 5.000 metros cuadrados por caseta, sea en una sola parcela, o bien sea vinculando a la caseta, hasta alcanzar el mínimo de 5.000 metros cuadrados, otras parcelas enclavadas en suelo no urbanizable Protegido y que se encuentren en un radio de 1.500 metros.

No podrá construirse caseta alguna a menos de 150 metros de la caseta más cercana ya existente, o autorizada, en el momento de solicitar la licencia.

c) Condiciones sobre el uso de la edificación.

La edificación de cabañas o similares tiene un uso complementario y auxiliar a las pequeñas explotaciones agrícolas y huertos familiares, por lo que serán indivisibles interiormente y no dispondrán de ninguna de las características que lo asemejen a vivienda. Ello deberá ser informado formalmente por el Ayuntamiento de Tauste.

d) Condiciones para la solicitud de licencia.

Para la obtención de licencia de edificación de cabañas y edificaciones menores en suelo no urbanizable serán preceptivas las siguientes condiciones:

1. El solicitante presentará, asimismo, un proyecto constructivo completo suscrito por técnico competente, en el que se especifiquen, entre otros aspectos, la ubicación de la construcción, dimensiones y límites con los predios vecinos.

2. El Ayuntamiento de Tauste informará formalmente de las determinaciones que afectan a la parcela en donde se solicita la edificación y, a la vista de la documentación aportada, otorgará o denegará la licencia.

3. El solicitante presentará un compromiso formal de que la construcción quedará afectada en su totalidad a la parcela.

e) Condiciones estéticas del volumen y de los materiales.

Serán de aplicación las condiciones descritas para la edificación residencial en suelo no urbanizable, expuestas en el artículo 81.

Art. 81. *Edificios de viviendas en suelo no urbanizable.* — En algunas categorías de suelo no urbanizable definidas en los artículos anteriores se permite con carácter excepcional la edificación de viviendas con el fin de garantizar una explotación más racional de los aprovechamientos existentes en el mismo, dada la dimensión del territorio. El solicitante deberá demostrar su condición de agricultor, como afiliado al régimen especial agrario de la Seguridad Social, debiendo justificarse este extremo en la solicitud de licencia.

Con las determinaciones que siguen a continuación se pretende no obstaculizar el uso ganadero, forestal y agrícola del suelo no urbanizable, insertar las edificaciones adecuadamente en el medio y en el marco paisajístico, impedir la formación de núcleos de población y la aparición de viviendas de segunda residencia.

Las determinaciones que siguen a continuación requieren una serie de condiciones sobre los terrenos afectados a la edificación y sobre el uso de la misma.

a) Condiciones de los terrenos.

La parcela mínima afecta a la edificación será de 5 hectáreas en secano y regadío. Se permitirá que estas 5 hectáreas se obtengan mediante agregación de parcelas próximas del mismo propietario siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

—Todas las parcelas que conforme las 5 hectáreas se podrán inscribir en un círculo de radio 2.500 metros.

—La parcela sobre la que se asiente la edificación tendrá una superficie mínima de 1 hectárea.

—El resto de las parcelas hasta completar las 5 hectáreas se vincularán registralmente a la edificación, no pudiendo segregarse de la propiedad.

—La distancia mínima a cualquier otra edificación existente o proyectada de carácter familiar será de 150 metros.

b) Condiciones sobre el uso de la edificación.

La vivienda será unifamiliar de primera residencia y de carácter agrícola o ganadero. Por ello, además de las determinaciones que se establezcan a continuación para la tramitación de la licencia de obras, será preceptivo y con carácter complementario que el futuro usuario de la misma acompañe al proyecto un certificado de cualquier sindicato o asociación profesional agrícola existente en el municipio, o de la Cámara Agraria Local, acreditando la profesión de agricultor o empresario agrícola del sector.

c) Condiciones de volumen.

Uso vivienda:

Superficie construida máxima, 300 metros cuadrados.

Altura máxima, dos plantas o 7 metros.

Distancias mínimas a límites de caminos, 10 metros, y a límites con predios vecinos, 5 metros.

La distancia mínima a cualquier otra vivienda ya existente, o autorizada en el momento de solicitar la licencia, será de 250 metros.

d) Requisitos documentales.

Las condiciones para la tramitación de licencias para la construcción de viviendas en suelo no urbanizable Genérico son las siguientes:

1. El Ayuntamiento de Tauste informará, con documentación formal que obre en el expediente, sobre la realidad profesional y/o laboral en relación con la agricultura, del solicitante de la vivienda agrícola.

2. El solicitante de la licencia deberá presentar compromiso de uso como primera residencia y destinado a fines agrícolas durante un periodo al menos de cinco años.

3. No procederá la segregación de parcela por debajo de la unidad mínima de cultivo ni de la superficie mínima vinculada a la edificación, debiendo presentar en todo caso certificación del Registro de la Propiedad al respecto.

4. El Ayuntamiento podrá solicitar cuanta información estime oportuna, en una única petición, sin que la información complementaria que se pudiera solicitar interrumpa el correspondiente plazo legal para la resolución de la solicitud. Con el fin de agilizar la tramitación, se acompañará a la solicitud la siguiente documentación (solicitud del interesado, plano de situación de al finca, indicación de los sistemas de captación de aguas, evacuación y/o depuración de residuales, energía eléctrica y acceso viario previstos, justificación de propiedad de parcela mínima, compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente).

e) Condiciones estéticas.

Se permite únicamente la utilización de los siguientes materiales en fachadas, de forma única o en combinación:

—Fábrica de ladrillo caravista cerámico de aspecto tradicional, con rejuntado de mortero en color claro.

—Revestimiento de enfoscado de mortero monocapa de colores claros o blanco.

—Revestimiento de mortero de cal en colores claros o blanco.

Las cubiertas serán inclinadas, con material de cubierta de tonos claros. Queda expresamente prohibido el uso de pizarra, teja negra o planchas de fibrocemento.

f) Condiciones de servicios urbanísticos.

La edificación contendrá el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de higiene y salud, tales como fosas sépticas, etc.

Art. 82. *Edificación de almacenes agrícolas.* — En algunas categorías de suelo no urbanizable definidas en los artículos anteriores se permite la construcción de naves de uso agrícola para el almacenamiento de maquinaria, aperos de labranza, forrajes o abonos, con las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de los terrenos.

La parcela mínima afecta a la edificación será de tres hectáreas, tanto en secano y regadío. Se permitirá que estas tres hectáreas se obtengan mediante agregación de parcelas próximas del mismo propietario siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

—Todas las parcelas que conformen las tres hectáreas se podrán inscribir en un cuadrado de 500 metros de lado.

—La parcela sobre la que se asiente la edificación tendrá una superficie mínima de una hectárea.

—El resto de las parcelas hasta completar las tres hectáreas se vincularán registralmente a la edificación, no pudiendo segregarse de la propiedad.

b) Condiciones de volumen.

La altura máxima de las edificaciones será de 7 metros, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbrera de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros.

La edificabilidad máxima será de 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado, no pudiendo superar una ocupación de más de 1.500 metros cuadrados.

c) Distancias a linderos.

La distancia mínima a los linderos de la parcela será de 5 metros, siendo de 10 metros la mínima distancia a los bordes de los caminos.

d) Condiciones estéticas del volumen y de los materiales.

Se permite únicamente la utilización de los siguientes materiales en fachadas, de forma única o en combinación:

—Fábrica de ladrillo caravista cerámico de aspecto tradicional, con rejuntado de mortero en color claro.

—Fábrica de bloque de hormigón de color claro o blanco.

—Revestimiento de enfoscado de mortero monocapa o pintado de colores claros o blanco.

—Revestimiento de mortero de cal en colores claros o blanco.

—Sistemas modulares de hormigón prefabricado con terminación de fachada.

Las cubiertas serán inclinadas, con material de cubierta de tonos claros. Queda expresamente prohibido el uso de pizarra y teja negra.

Las construcciones deberán estar separadas del camino más próximo por una banda de árboles de al menos dos hileras separados cinco metros. Asimismo, el vallado de la explotación cuando éste exista, estará rodeado por una banda de al menos dos hileras de árboles separados cinco metros.

Se permite la instalación de antenas de telefonía móvil u otras instalaciones similares, con el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

Art. 83. *Edificaciones ganaderas.* — En algunas categorías de suelo no urbanizable definidas en los artículos anteriores se permite la construcción e instalación de actividades ganaderas. Estas quedan reguladas por el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las actividades porcinas, que tiene carácter de legislación básica estatal, y el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas. Este Decreto deberá cumplirse en todo caso, sin perjuicio de que en el presente artículo puedan definirse algunas restricciones adicionales.

a) Condiciones de los terrenos.

La parcela mínima afecta a la edificación será de 10.000 metros cuadrados.

b) Separación entre granjas y distancias a núcleos.

Distancia a núcleos urbanos y edificios.

Se prohibirá toda instalación ganadera en las siguientes franjas de entorno de núcleos urbanos:

—Franja comprendida a menos de 1.000 metros de la delimitación del suelo urbano, de los suelos urbanizables delimitados y de los dos trazados previstos para la variante de la A-127 en Tauste ciudad.

—Franja comprendida a menos de 1.000 metros de la delimitación del suelo urbano de los núcleos de Sancho Abarca y Santa Engracia.

—La distancia mínima de una granja de selección o multiplicación, centros de inseminación, explotaciones tipo “camping” y centros de concentración de lechones de las especies porcina y aviar a la delimitación del suelo urbano, de los suelos urbanizables delimitados, deberá ser superior a 2.000 metros.

—La distancia mínima entre una explotación ganadera de porcino y un edificio situado en suelo no urbanizable y declarado de interés social será como mínimo de 500 metros.

—La distancia mínima entre una explotación ganadera y un edificio catalogado en el Plan General será como mínimo de 500 metros.

Distancia a carreteras, caminos y vías pecuarias, tendidos y redes enterradas de infraestructuras, yacimientos arqueológicos.

Quedan reguladas en la sección 5.ª, protecciones sectoriales en SNU.

Distancia a ríos, cauces de agua naturales y acequias

Quedan reguladas en el artículo 62, espacios fluviales.

Distancias a linderos y otros elementos.

Las distancias mínimas de la edificación a los linderos de la parcela o a bordes de caminos serán, en cada caso, las siguientes:

—10 metros a linderos.

—20 metros a borde de caminos.

—25 metros al eje del camino.

La distancia mínima desde el eje del camino hasta la línea del vallado de la parcela será de cuatro metros, y además el vallado habrá de retranquearse dos metros como mínimo del borde del camino.

La distancia mínima de la edificación a cualquier punto de captación de agua será de 250 metros.

La distancia mínima de la edificación a cualquier conducción de abastecimiento público, pozos, y manantiales será de 35 metros.

La distancia mínima de la edificación a cualquier zona de baño será de 200 metros.

Distancias mínimas entre explotaciones ganaderas de la misma especie.

La distancia mínima de una granja de selección o multiplicación, centros de inseminación, explotaciones tipo “camping” y centros de concentración de lechones de las especies porcina y aviar a cualquier otra de la misma especie deberá ser superior a 2.000 metros.

La distancia mínima entre granjas ganaderas de porcino o avícolas no incluidas en el grupo anterior será de 1.000 metros.

La distancia mínima entre granjas del resto de especies (conejo, ovino, caprino, bovino, otras...) será de 350 metros.

La distancia mínima entre explotaciones ganaderas existentes de porcino legalizadas será de 700 metros. No se permite ampliación en las explotaciones ganaderas existentes regularizadas.

Distancias mínimas entre explotaciones ganaderas de distinta especie.

La distancia mínima entre granjas ganaderas de distinta especie será como mínimo de 350 metros.

c) Condiciones de volumen.

La altura máxima de las edificaciones será de 7 metros, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbre de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros.

La edificabilidad máxima será de 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado.

La separación mínima entre edificaciones en una misma explotación será de siete metros.

d) Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las condiciones descritas para la edificación de almacenes agrícolas, expuestas en el artículo 82.

Las construcciones deberán estar separadas del camino más próximo por una banda de árboles de al menos dos hileras separados cinco metros. Asimismo, el vallado de la explotación cuando éste exista, estará rodeado por una banda de al menos dos hileras de árboles separados cinco metros.

Se permite la instalación de antenas de telefonía móvil u otras instalaciones similares, con el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

Art. 84. *Balsas de desecación de purines.* — Quedan reguladas por el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las actividades porcinas, que tiene carácter de legislación básica estatal, y el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, y por la Orden de 9 de mayo de 1994 (BOA 20 de junio), o legislación que las sustituyan.

a) Distancias.

No se podrá autorizar la construcción de balsas individuales de desecación a menos de 500 metros de explotaciones ya existentes salvo por quien sea titular de éstas, y de 1000 metros del límite de suelos urbanos o urbanizables.

La distancia de balsas de desecación colectiva al límite de suelos urbanos o urbanizables será de 3.000 metros.

Art. 85. *Vallados y cerramientos en suelo no urbanizable.* — Con excepción de la autorización para obras de reforma y consolidación de cerramientos tradicionales ya existentes, no podrán construirse cerramientos, salvo en el caso de parcelas dedicadas a cercado de animales. En este caso podrá cerrarse la parcela mientras se mantenga la actividad, siempre con sistemas que no constituyan pantalla visual.

Con el fin de evitar que los cercados se conviertan en edificaciones, se prohíbe su realización con materiales resistentes como pueden ser muros de fábrica. En caso

de resultar necesario para el desarrollo de los usos autorizados en suelo no urbanizable, los vallados se realizarán con malla metálica, setos vegetales, postes de madera u otros materiales sobre los cuales no se pueda edificar con posterioridad.

La altura máxima de la cerca será de dos metros, medida desde la rasante del terreno en cualquier punto. La cerca se colocará a una distancia de cuatro metros, como mínimo, del eje del camino, y en todo caso, en el interior de la propiedad particular que va a ser vallada.

En el supuesto de alojamiento temporal de animales se exigirá el cumplimiento de los requisitos mínimos sanitarios requeridos por el Departamento de Instalaciones ganaderas y servicios veterinarios, y en especial los aspectos referentes a badén de desinfección, fosa de cadáveres o justificación mediante contrato con empresa homologada para la retirada de los mismos, etc.

La distancia mínima desde el eje del camino hasta la línea del vallado de la parcela será de cuatro metros, y además el vallado habrá de retranquearse dos metros como mínimo del borde del camino.

Art. 86. *Núcleos de población: definición y determinaciones.* — Los núcleos de población del municipio de Tauste son los siguientes:

—Núcleo de Tauste ciudad.

—Barrio de Santa Engracia.

—Barrio de Sancho Abarca.

—Núcleo de la ermita de Sancho Abarca.

El sistema de asentamientos del municipio ha consistido tradicionalmente en agrupamientos concentrados de viviendas y servicios, y solo en determinados momentos históricos, y dada la dimensión del territorio y la escasa movilidad existente, han aparecido asentamientos reducidos tipo “torres”, denominados aquí “paúles”.

Estos asentamientos estaban determinados por el sistema productivo imperante en la agricultura tradicional. Situación que en la actualidad no se produce, al haberse alterado todos los supuestos socioeconómicos del sistema de producción agrícola.

Actualmente las condiciones objetivas para la formación de un núcleo de población vienen determinadas por las siguientes características:

1. Se trata de concentraciones plurifamiliares de población, según la concepción de familia nuclear al uso en la sociología actual.

2. Se trata de concentraciones de edificios de viviendas y servicios separados, al contrario de lo que sucedía con las paúles y el sistema de corralizas en donde las viviendas y los servicios aparecen adosados unos a otros.

3. Existan indicios claros de apertura y urbanización de nuevos viales.

4. Existan servicios de infraestructuras comunes.

5. Cuando la parcela afecta a la edificación provenga de una parcelación nueva.

El Ayuntamiento tiene en todo momento la facultad de denegar licencias de construcción e incluso de parar obras en curso, cuando haya indicios de que pudiera formarse un núcleo de población en suelo no urbanizable.

Cada vez que se solicite una licencia para la construcción de una vivienda rural en suelo no urbanizable, emitirá un informe sobre si la vivienda que se pretende construir provoca la formación de núcleo de población o por el contrario no hay peligro de que se forme.

Capítulo III

Suelo urbanizable

Art. 87. *Concepto.* — Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y son clasificados en los planos de ordenación por prever su posible transformación, a través de su urbanización en las condiciones establecidas en el Plan General.

Art. 88. *Categorías.* — El Plan General de Tauste distingue dos categorías de suelo urbanizable:

a) Suelo urbanizable delimitado.

b) Suelo urbanizable no delimitado.

Tienen la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional. Se localizan principalmente en los terrenos colindantes con el suelo urbano del núcleo principal, y de forma especial en el sector oeste, entre la zona de reserva para la variante-este de la A-127 y el suelo urbano. En el sector este también se delimitan algunos sectores, para futuras ampliaciones de suelos de uso residencial o industrial (Las Rozas II y Las Rozas III).

Tiene así mismo consideración de suelo urbanizable delimitado el polígono ganadero “Tauste Ganadera” situado junto al suelo de Tecnyconta.

Todo el suelo urbanizable restante tiene la consideración de suelo urbanizable no delimitado. Dentro de esta categoría cabe distinguir entre aquellos cuyo desarrollo es previsible a medio o largo plazo, de aquellos otros que desempeñan un papel de “reserva” para el caso en el que concurren una serie de circunstancias o demandas industriales hoy no previstas. En el primer supuesto se encuentran todos los suelos situados dentro del ámbito de las variantes proyectadas, así como los suelos previstos en el área de Saso de Ejea. Y en el segundo supuesto figura una gran extensión de terrenos ubicados en la zona de la carretera local a Castejón de Valdejasa.

Art. 89. *Derecho y deber de urbanizar.* — El derecho y el deber de urbanizar el suelo urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del plan parcial correspondiente.

El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de la Ley Urbanística de Aragón que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Art. 90. *Obligaciones.* — Los propietarios de los terrenos incluidos en un suelo urbanizable tienen las mismas obligaciones establecidas para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de la urbanización.

Módulos de reserva. — Los planes parciales respetarán en todo caso los módulos mínimos de reserva que establezca en cada caso la legislación vigente.

En los sectores del Plan en los que la cesión de zona verde o equipamiento es superior, se indica en la ficha correspondiente dicha superficie de cesión en porcentaje respecto a la superficie bruta del sector.

Art. 91. *Suelo urbanizable delimitado.* — El Plan General establece en los planos de ordenación, una ordenación no vinculante, a escala 1:1.000, en la que se han grafiado la estructura viaria estructurante de cada uno de los sectores delimitados. Esta ordenación debe servir al técnico redactor de cada uno de los planes parciales exigidos como orientación, y a los servicios técnicos municipales como elemento de juicio para valorar la adecuación de la ordenación propuesta en los instrumentos de desarrollo del Plan General en el contexto global de la ciudad de Tauste.

Se han establecido diez sectores delimitados, con los parámetros de aprovechamiento que se reflejan en las fichas que se incorporan a este documento como anexo.

Los planes parciales que ordenen cada uno de estos sectores de suelo urbanizable delimitado contendrán, al menos, la documentación y determinaciones que se señalan en los artículos 44 a 48 de la Ley Urbanística de Aragón.

Su tramitación podrá realizarse a iniciativa municipal o a iniciativa privada, según los procedimientos reseñados en los artículos 50 a 53 de la Ley Urbanística de Aragón y también los artículos 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 y 104 del Reglamento de desarrollo parcial de la citada Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Art. 92. *Delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado.* — Constituyen el suelo urbanizable no delimitado aquellos terrenos que no poseyendo características específicas que justifiquen su preservación del proceso urbanizador, su clasificación como tal se encuentra justificada dentro del desarrollo racional del municipio. Se grafía esta clasificación de suelo en los planos de ordenación, a escala 1:25.000.

Se clasifica como suelo urbanizable no delimitado en el municipio de Tauste una gran extensión de terrenos situados al oeste del núcleo de Tauste, así como los terrenos comprendidos entre el suelo urbano y urbanizable delimitado en el núcleo urbano de Tauste ciudad y las vías de circunvalación de la ciudad.

No se podrá desarrollar el suelo urbanizable no delimitado situados junto a la variante proyectada hasta que no se cumplan las siguientes condiciones:

—Que se hayan presentado a aprobación inicial los planes parciales del suelo urbanizable delimitado, y

—Que las obras de construcción de la variante de Tauste en el tramo correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no delimitado que se pretenden desarrollar, se encuentren al menos en fase de licitación.

En el trámite de consulta, el Ayuntamiento determinará el resto de las condiciones concretas de usos e intensidades, así como las condiciones para su integración con la trama urbana existente. En todo caso, deberá respetar los elementos estructurantes viarios que el presente Plan prevé en los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado.

Los planes parciales que ordenen cada uno de los sectores de suelo urbanizable no delimitado contendrán, al menos, la documentación y determinaciones que se señalan en los artículos 44 a 48 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 93. *Criterios para la delimitación de sectores.* — Los criterios que se utilizarán para la delimitación de sectores en el suelo clasificado como suelo urbanizable no delimitado, serán los siguientes:

Iniciativa.

La delimitación se desarrollará a instancia de los particulares que deseen transformarlo.

Se formalizará un documento entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento de Tauste, en el que los promotores adquirirán el compromiso de redactar un Plan parcial de ordenación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley Urbanística de Aragón.

Superficie y dimensiones.

La superficie mínima exigida para delimitar un sector será de 10 hectáreas, con la condición de que en dicho ámbito pueda inscribirse un círculo de 250 metros de diámetro.

Sistemas generales.

Se determinarán los terrenos destinados al establecimiento de sistemas generales incluidos o adscritos para su obtención.

Infraestructuras.

Los particulares solicitantes realizarán a su costa las conexiones con las infraestructuras generales del municipio. Asimismo, el Ayuntamiento podrá adscribir al sector la ampliación o refuerzo de otros Sistemas generales exteriores si resultase necesario.

Cesiones.

En todo caso se cumplirán las cesiones establecidas en la legislación urbanística vigente para las reservas dotacionales y de aparcamientos en la vía pública.

Usos permitidos y aprovechamientos según zonas.

SUND.1. En los terrenos clasificados como SUND en el área situada en el Saso de Ejea (ampliación del área industrial del Saso de Mira “Tecnconta”), podrán delimitarse sectores de uso industrial (grado I1) o de servicios, con un aprovechamiento máximo de 0,40 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado del ámbito que se delimite.

SUND.2. En los terrenos clasificados como SUND en el área situada entre la variante oeste y la actual carretera A-127, situados enfrente del área industrial de SAT Ansó, y en los terrenos situados entre la glorieta de las carreteras A-126 y A-127 y el núcleo de Tauste, podrán delimitarse sectores de uso mixto: industrial (grado I1) o servicios (S), con un aprovechamiento máximo de 0,40 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado del ámbito que se delimite. Los planes parciales que ordenen estos terrenos deberán conservar la continuidad física en el trazado del antiguo ferrocarril Gallur-Sádaba, si bien se permitirá su desvío respecto de la traza actual.

SUND.3. Carretera de Gallur. En los terrenos clasificados como SUND en el área de la carretera de Gallur, en la proximidades de la glorieta con la carretera de Tudela, podrán delimitarse sectores de uso exclusivamente servicios (S1), con un aprovechamiento máximo de 0,40 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado del ámbito que se delimite.

SUND.4. Carretera de Remolinos. En los terrenos clasificados como SUND en el área situada entre el polígono industrial Las Rozas II y el trazado de la carretera de Remolinos, polígono denominado “Puerta de las Cinco Villas”, podrán delimitarse sectores de uso exclusivamente industrial (grado I1), con un aprovechamiento máximo de 0,40 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado del ámbito que se delimite.

SUND.5. Loma del Cuco. Estos terrenos tendrán un carácter de reserva para usos dotacionales y deportivos y podrán delimitarse ámbitos de ordenación especial con compatibilidad de usos agrícolas y de almacenaje, con un aprovechamiento máximo de 0,40 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado del ámbito que se delimite.

SUND.6. En los terrenos clasificados como SUND en el área situada entre el suelo urbanizable residencial delimitado junto al núcleo de Tauste y la variante este, en la zona denominada “Ganaderos”, podrán delimitarse sectores de uso exclusivamente residencial, con un uso principal de vivienda extensiva (VE), con una densidad máxima de vivienda de 25 viviendas por hectárea de superficie bruta y un aprovechamiento máximo de 0,45 metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado del ámbito que se delimite.

En el resto de terrenos, los terrenos clasificados como SUND situados al este de la variante Este del núcleo de Tauste, en terrenos actuales de secano articulados por la carretera de Castejón de Valdejasa, podrán delimitarse sectores de uso mixto: industrial (grado I1) o servicios (S), con un aprovechamiento máximo de 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado del ámbito que se delimite, siempre que se justifique la necesidad de emplazamiento de una determinada actividad en esta zona del municipio.

Art. 94. *Régimen transitorio del suelo urbanizable no delimitado.* — En tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial se aplicará el siguiente régimen transitorio de usos en el suelo urbanizable no delimitado (SUND):

SUND interiores al trazado de la variante y “Saso de Ejea” (SUND.1 a SUND.6).

En los suelos situados entre el suelo urbano o urbanizable delimitado y las bandas de reserva para la construcción de infraestructuras viarias de circunvalación y en la zona de ampliación del “Saso de Mira”, el régimen aplicable a este suelo hasta que se produzca la delimitación y desarrollo del mismo, será el correspondiente al suelo urbanizable delimitado. Sin embargo, quedan expresamente prohibidas en este suelo toda construcción ganadera, con la excepción de las parideras tradicionales. Se permitirá, en casos excepcionales, el uso de “pistas de cart” y camping.

Los planos de ordenación definen en algunos suelos clasificados como SUND unas bandas de reserva para viales y zonas verdes con el objetivo de evitar que el desarrollo de las actividades permitidas en el régimen de suelo no urbanizable pueda hipotecar la construcción en un futuro de los viales estructurantes previstos para las áreas a desarrollar y de estructurar adecuadamente las futuras bandas destinadas a espacios libres del municipio.

Resto de SUND.

En los suelos clasificados como SUND en el exterior de las bandas de reserva para la construcción de infraestructuras viarias de circunvalación, exceptuando la zona de ampliación del “Saso de Mira”, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable de especial protección de nuevos regadíos.

Confederación Hidrográfica del Ebro

COMISARIA DE AGUAS

Núm. 13.698

Joaquín Balet Herrero ha solicitado la concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas cuyos datos se indican a continuación:

El aprovechamiento consiste en un pozo de 60 metros de profundidad situado en la margen derecha del Canal Imperial, en la margen derecha del río Ebro, en zona de policía de cauces, en el paraje calle Amantes de Teruel, parcela 10. El equipo de elevación instalado consiste en una electrobomba de 3 CV, el caudal instantáneo es de 0,3 litros por segundo. El agua se destinará al riego por aspersión y goteo de 0,2879 hectáreas de césped, jardín y arbolado en las parcelas 8 y 10 de la calle Amantes de Teruel y en las parcelas 37 y 41 de la calle General Capaz (solares cedidos por la CHE), en el término municipal de Zaragoza. El volumen total anual destinado es de 700 metros cúbicos y el caudal medio equivalente en el mes de máximo consumo es de 0,04 litros por segundo.

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

Zaragoza, 17 de noviembre de 2005. — El comisario de Aguas, Rafael Romeo García.

Núm. 13.880

Por resolución de esta Confederación Hidrográfica del Ebro de fecha 18 de noviembre de 2005 se otorga a María del Carmen Montaner Vitaler la concesión de un aprovechamiento de aguas públicas, a derivar de un pozo ubicado en la margen izquierda del barranco Valdemorao, tributario del río Huerva por su margen izquierda (90132), fuera de zona de policía de cauces, en el paraje de